

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Eriksrudvegen 4, 2910 AURDAL

 NORD-AURDAL kommune

 gnr. 95, bnr. 118

## Markedsverdi

### 2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m<sup>2</sup> BRA-i: 188 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 19145-1379

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: SY4673

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES  
TAKST & EIENDOM**

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Valdres Takst & Eiendom AS

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

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

### Rapportansvarlig

Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen Eriksrudvegen 4 ligger i byggefelt kalt Sagbråtenfeltet. Området ligger noe ned for Aurdal sentrum. Eiendommen er bebygd med 3 bygg, bolighus med underetasje/ kjeller og hovedetasje. Garasje og rillhytte. Bolighuset er oppført ca 1976. 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 kravavvik i forhold til dagens krav til isolering, dimensjonering og utforming. Kjeller er innredet i nyere tid med løsninger som er mer tilpasset krav ved innredning.

Bygget har 2 våtrom, bad hovedetasje er fra byggeår. Dette badet har alder og tilstand som tilsier at renovering er nært forestående, belegg er gjennomboret i forbindelse med fremføring av nye vannrør. Bad i kjeller er oppgitt å være fra ca 2013. For dette badet er det ikke tilgjengelig dokumentasjon for membran og flisarbeider. Disse er utført av eier selv. Her er det avvik vedrørende fall gulv og noe mangelfull tetting ved gjennomføringer i våtsoner.

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 manglende membran veranda/ terrasse over innredet rom, mangler / alder våtrom og forstøtningsmur.

Tegninger for boligbygget er innhentet fra kommunen. Oppdaterte tegninger stemmer godt med eksisterende rombruk og nylig godkjenning vedrørende bruksendring og tilbygg i kjeller/ underetasje. Utførelse av nylig godkjent tiltak og krav til etablering av radonsikring er dokumentert med rapporter med kort og langtidsmålinger fra før og etter etablering av radonbrønn med miniventilsjonsanlegg. Da tiltak med trapp ikke er ferdigstilt foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest. For lovlig bruk av tiltaket må dette fremskaffes før tiltaket tas i bruk.

Boligbygget har bygningsdeler og konstruksjoner med alder på ca 50 år. Selv om det er gjort en del renovering og vedlikehold må en påregne løpende vedlikehold og utskifting av komponenter og bygningsdeler.

Garasjebygget er opplyst oppført ca 1978, det foreligger ikke byggetegninger eller annen dokumentasjon for bygget.

Grillhytte bygd av eier uten byggetillatelse.

For detaljer vises det til beskrivelse av konstruksjoner.

## Enebolig - Byggeår: 1976

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er

observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takplater av metall med taksteinsprofil. Opplyst at opprinnelig papptekking er benyttet som undertak.

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg og videre i plastrør ut fra bygget. Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført. Det er stige trinn opp mot pipe.

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull i konstruksjoner over mur.

Underetasje/ kjeller er i følge eier isolert på utsiden av mur i tillegg til innlekting innside mur. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindspærre med treklosser som lusinger/ musestopper noen områder med liggende kledning.

Takkonstruksjon med takstoler med w-form. Det er kaldtloft over undergurter/ himlinger. Tilgang via luke i himling. Konstruksjoner er isolert med mineralull. Det er lufting med luftespalter ved raft. I 1. etasje er det flat innvendig himling på underside av undergurter. Vinduer med trekarm og 3 lags isolerglass. Noe fastkarm og noe åpningsvindu.

Vinduer med trekarm og isolerglass. Noe fastkarm og noe åpningsvindu.

Ytterdør 1. etasje med dør med malt utside og sidefelt med glass.

Ytterdør kjeller med malt overflate og glassfelt( fra 2013 i følge eier), terrassedør med brystning og glassfelt.

Terrasse med utgang fra stue i hovedetasje. Terrassen er overbygd med tak og det er rekkverk med liggende bord.

Det er innredet rom under deler av terrassen.

Foran hovedinngang er det trapp med strekkmetalltrinn og rekkverk av tre. I skråning ned mot inngang kjeller er det trapp etablert i terreng med rekkverkstolper og håndløper. Trapp i terreng kan bevege seg noe gjennom året.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

I hovedetasje er det overflater gulv av laminatgulv og belegg. Vegger med trepanel med malt overflate og plater med malt overflate, noe sponplater og noe MDF plater. Normal tilstand og vedlikehold, forskjellig alder.

Himling i stue med takess plater.

Gulv i kjeller har overflater av laminatgulv og fliser.

Vegger har overflater av panel og MDF plater

Himlinger med malte plater.

Etasjeskiller mellom etasjer av bjelkelag. I kjeller er det gulv på grunn med påstøp.

Det er gjennomført sjekk av retningsavvik med planlaser/ rettholdt på 2-3 utvalgte punkt i hver etasje. Høydeforskjeller på utvalgte punkt er innenfor 10 mm pr 2 meter. Boligen er møblert ved befaringen, det presiseres at det kan være områder/ punkter med andre høydeforskjeller enn det som er registrert ved utvalgte sjekkpunkt.

Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført langtidsmåling etter at radonbrønn med miniventiljonsanlegg er etablert. Oversendt måledokument viser gjennomsnittlig langtidsmåling på 101 bq/ m3 og en kortidsmåling over et par uker på 77 bq/ m3 våren 2026. Bygget har pipe med et løp. Det er tilkoblet peisovn i stue hovedetasje. Sotluke er montert i stue/ kjøkken kjeller.

# Beskrivelse av eiendommen

Det ble gjennomført målinger i mot bunnsvill i utlektet vegg i kjeller, Hull var etablert før befaringen. Det ble ikke avdekket målbar fukt i konstruksjonen ved sjekkpunkt.

Det er våren 2026 etablert trapperom i hovedetasje for å etablere trapp ned til kjeller/ underetasje. Selve trappa er ikke montert ved befaringen. Tiltaket er er omsøkt og godkjent av kommunen med en trappebredde som er noe smalere enn dagens krav. Inntrinndybde er også noe mindre enn gjeldene krav. Det forutsettes at rekkverk og åpninger mellom trinn på trapp blir i henhold til dagens krav. Tiltaket Dører med trekarmen og glatte malte dørblad. Normal funksjon ved befaringen.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad hovedetasje

Bad med bellegg på gulv, plater med malt panel på vegger. Takessplater i himling.

Det er servant, dusjkabinett og varmtvannsbereider i rommet. Sluk under dusjkabinett. Sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avtrekk med vifte i himling, med rør ført over tak.

Det er etablert rørgjennomføringer gjennom belegg opp i rommet. Hulltaking er gjennomført uten å påvise unormale forhold eller målbar fukt.

### Bad kjeller

Bad etablert mellom 2013 og 2018. Badet er etablert med flis og membranarbeider utført av eier selv. El og rørleggerarbeider er utført av rørlegger og elforetak i følge eier.

Vegger i badet har overflater av baderomsplater, puss og noe treverk. Himlinger av malte plater, mulig MDF.

Gulv i bad med fliser . Store fliser unntatt i dusjsone der det er mosaikk fliser.

Det er opplyst at det er benyttet smøremembran på gulv. Sluk bestående av plastsluk.

Det er innredning med integrert servant, hvitmalte fronter/ skuffer. Videre er det vegghengt wc og dusjvegger montert på vegg ved dusj. Det er opplegg for vaskemaskin.

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet.

Målinger er gjennomført i eksisterende hull i badet. Ingen utslag på fukt ved befaringen. Her er det etablert innlekkede vegger i eldre kjellerrom. Se punkt rom under terreng. Tiltak vurderes eventuelt i sammenheng med dette. Eier opplyser at badet kun har blitt benyttet en helg i måneden. Endring av belastning vil kunne føre til endring av status. Holdes under oppsikt sammen med øvrige rom under terreng.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med finerte eikefronter, laminerte benkeplater og noe integrerte hvitevarer. Hel innredning uten synlige skader ved befaringen.

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

Det er planlagt kjøkkendel i stue kjeller. Innredning ikke montert/ etablert. Røranlegg for vann og avløp er plassert i område der det nå

er planlagt trapp.

Innredning ikke montert/ etablert da heller ikke avtrekk.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminatgulv , overflater vegg av MDF og himling med plater. Det er gulvmontert wc og servant på vegg. Vannrør opp gjennom gulv. Normal funksjon ved befaringen.

Toalettrom kjeller med flislagt gulv og plater på vegg. Gulvmontert toalett og servantskap med servant.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør består i hovedsak av rør i rør system med plastrør. Noe utenpåliggende kobberrør ved beredere og vanninntak. Vannrør er samlet i samlestock over gulv i bad kjeller.

Avløpsrør av plast med overgang til støpejern i kjeller. Det er opplyst at avløpsrør er byttet sammen med vannrør i 2016.

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftvinduer.

Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå. Noe spor etter kondensering på vinduer er registrert, kan ha sammenheng med bruk av eksisterende ventilering.

Varmtvannstanker er plassert i hvert sitt bad. Størrelse ca 200 liter. Bygget har elanlegg med 2 sikringssskap, et for hver etasje. I kjeller er det skap med automatsikringer og anlegg med erklæring fra 2018. I hovedetasje er det sikringssskap med skrusikringer av eldre type.

Anlegg av eldre dato. Det er noe skjult og noe åpent ledningsnett og taklamper i himlinger. Varmekabler i noen gulv, panelovner rundt i bygget.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold på stedet består av morenemateriale, sammenhengende

dekke, stedvis med stor mektighet i følge kommunens kartsider.

Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

Eier opplyser at det er gjennomført redrenering rundt kjellermur ca 2004

Eier opplyser at kjellermur er av betong. Eksakt materialbruk er ikke kjent. Kan være benyttet lettklinkerblokker på deler av muren.

Betonggulv og såle på stedlige masser.

Mur er renoveret med utvendig isolering og puss/ maling. Ikke synlige skader ved befaringen, derav tç1.

Forstøtningsmur mot vei av betong med gjerde av treverk over.

Terreng rundt bygget med gressdekke og noe grus på gårdsplass.

Noe heller langs vegg ved gårdsplass.

Vannledninger av plast i grunn til innvendig stoppekran. Plastrør til tilkobling kommunalt anlegg. Avløpsrør i kjeller ned i gulv fremstår som støpejernsrør.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	233 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	188 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 850 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det er innhentet tegninger fra kommunen. Oppdaterte stemmer med eksisterende rombruk, samt planlagt etablering av trapp mellom etasjer. Bruksendring av rom i kjeller og tilbygg gang i samme etasje er omsøkt og godkjent våren 2026 med vedtaksdato 09.04.2026. I vilkår for godkjent tiltak er det krav om sikring mot radon i rom for varig opphold. Dokumentasjon for tiltak radonsikring er mottatt med rapporter med målinger før og etter montering av radonbrønn og miniventilasjonsanlegg. Før rom berørt av tiltaket kan tas i bruk skal midlertidig brukstillatelse/ferdigattest foreligge. Dette mangler foreløpig da tiltaket ikke er ferdigstilt ved befaringen.

### Grillhytte

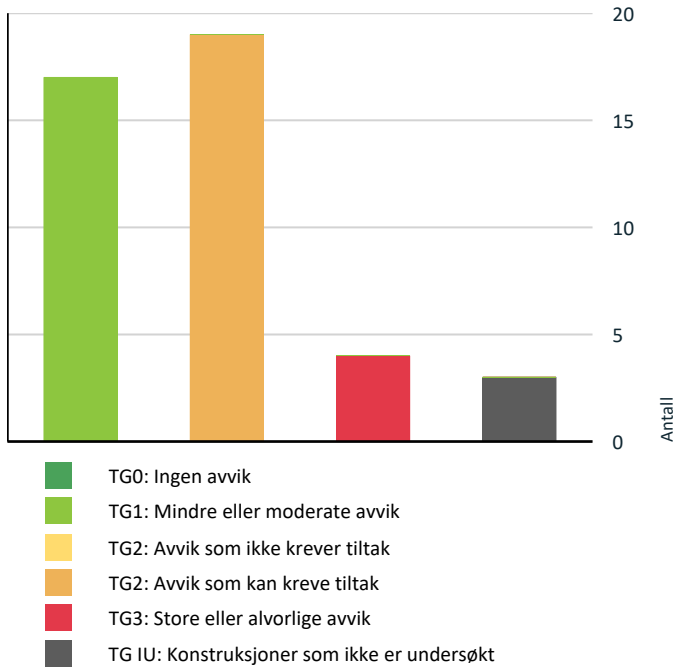
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Godkjente byggetegninger finnes ikke. Bygget har installert ildsted/ pipeløsning. Etablering av bygget er søknadspliktig. Bygget er oppført uten at byggetillatelse er omsøkt/foreligger. Forholdet er vurdert som en ulovlighet.

### Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak. Ved forespørsel til kommunen om tegninger for eiendommen er det ikke mottatt tegninger for garasjebygget.

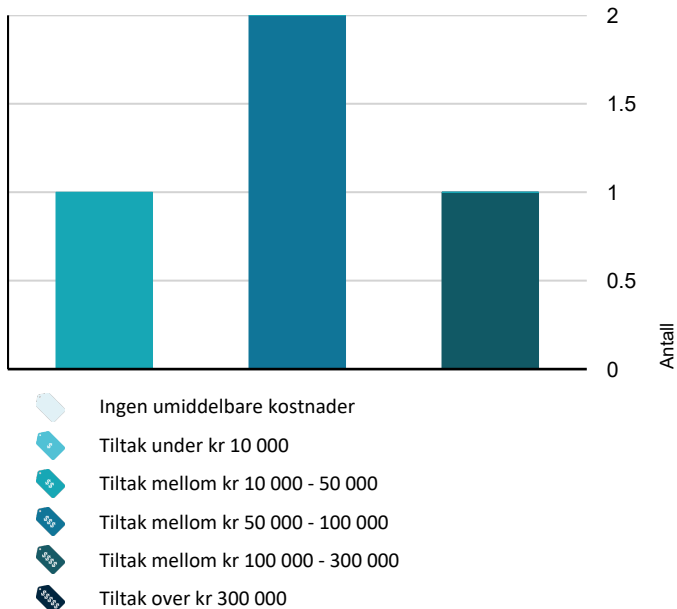
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Befaring er foretatt av takstmannen med eier tilstede.

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

Tak og fasader er kun inspisert fra terreng.

Kaldtloft er inspisert fra område over luke i himling. Det er ikke krabbet rundt på hele kaldtloftet.

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det varmegrader og oppholdsvær.

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

Eier/ rekviert har gitt opplysninger om byggeår, årlige kostnader, og annen informasjon om eiendommen.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger <a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer <a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > Etasje > Bad hovedetasje > Generell <a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG IU</b>	<b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>
!	Innvendig > Innvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>
!	Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning <a href="#">Gå til side</a>
!	Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk <a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1976

**Kommentar**  
Opplyst av rekvirent/ eier ved befaringen.

**Anvendelse**  
Bolighus

**Standard**  
Normal boligstandard

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

### Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Ny taktekkning
2004	Modernisering	Ny drenering
2015	Modernisering	Isolert mur utvendig og pusset
2013	Ombygging	Oppstart innredning kjeller pluss bytta vinduer kjeller. Ferdig ca 2018 Nytt elanlegg kjeller og røropplegg. Tiltaket er omsøkt i 2026 i etterkant av etablering.
2010	Modernisering	Lagt nye gulv og mdfplater i stue, gang mm
2006	Modernisering	Bytta vedovn stue
2009	Modernisering	Ny kjøkken innredning
2016	Modernisering	Bytta vannrør med rør i rør opplegg
2013	Modernisering	Bytta vannvarmtsberder

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

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

Takplater av metall med taksteinsprofil. Opplyst at opprinnelig papptekking er benyttet som undertak.

#### Vurdering av avvik:

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

Taktekking nærmer seg også halvert brukstid. Noe avflassing ved skruerfester er registrert.

Undertak er fra byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av taktekkning og undertak når dette blir nødvendig, for å unngå risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Avflassing ved skruerfester kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og bør utbedres for å forhindre korrosjon og lekkasjer. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg og videre i plastrør ut fra bygget. Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført. Det er stigetrinn opp mot pipe.

**Årstall:** 2000      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Selv om det ikke er krav til etablering av snøfangere bør dette vurderes ved renoivering av takteking og takkonstruksjon. Det må da vurderes om konstruksjonen tåler en slik etablering. Manglende snøfangere kan føre til skade på personer og materiell ved takras.



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingår. Det er antatt isolering med mineralull i konstruksjoner over mur. Underetasje/kjeller er i følge eier isolert på utsiden av mur i tillegg til innlekting innside mur. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindspærre med treklosser som lusinger/ musestopper noen områder med liggende kledning.

## 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 sprekkeformasjoner er registrert, må sees på som normalt ut fra alder. Konstruksjonen har lusinger som musespærre. På utvalgte sjekkpunkt er disse på plass. Erfaringsmessig er det slik at enkelte av disse kan løsne og da vil det kunne bli tilgang for mus og lignende. Det presiseres her at konstruksjonen kun er inspisert på utvalgte sjekkpunkter.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av enkeltbord må påregnes. Ved omlegging av kledning anbefales det å etablere lufting for å redusere risiko for fuktskader og forlenge levetiden på kledningen. 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. Sjekk av mussikring med lusinger for å forebygge mulighet for tilgang for mus/ skadedyr bak kledning anbefales.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Takkonstruksjon med takstoler med w-form. Det er kaldtloft over undergurter/ himlinger. Tilgang via luke i himling. Konstruksjoner er isolert med mineralull. Det er lufting med luftespalter ved raft. I 1. etasje er det flat innvendig himling på underside av undergurter.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Deler av luftespalter ved raft er delvis tette.

Konstruksjon fra 1976, gjeldene snølastkrav på oppføringstidspunkt var noe annerledes enn dagens krav. Dokumentasjon konstruksjon mangler. Ved befaringen er det en del rester av døde insekter på kaldtloftet. Det er registrert noe merker på isolering under lufterør for avløp, dette er vurdert som drypp fra kondensering på rør. Rørgjennomføringer gjennom dampsperre er på kontrollpunkt påvist utført uten mansjett ( typisk for oppføringstidspunkt)

## Konsekvens/tiltak

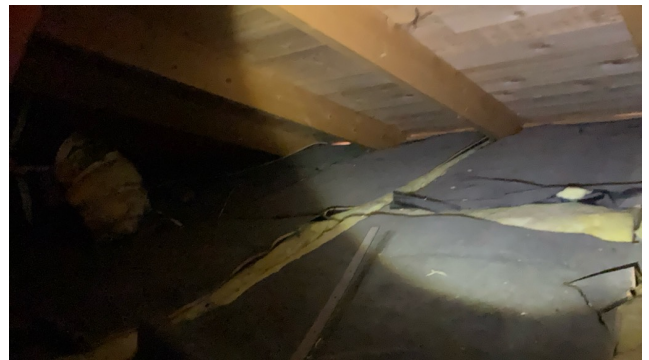
- Lokal utbedring bør utføres.

Tette luftespalter bør åpnes for å sikre tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen, slik at risiko for fuktskader og muggdannelse reduseres.

Det bør innhentes dokumentasjon på takkonstruksjonen dersom mulig. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens bæreevne og oppfyllelse av gjeldende krav, noe som kan innebære økt risiko for skader eller feil.

Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre isoleringen rundt lufterør for avløp for å hindre kondensering og fuktskader. Mansjetter ved gjennomføringer vurderes montert for eksempel ved renovering.

Fjerning av døde insekter på kaldloftet bør vurderes, da dette kan tiltrekke skadedyr og forringe inneklimateet. Tiltak med tilførsel av fluenetting i gesimser der dette mangler må vurderes for å forebygge tilgang for insekter på kaldtloftet.



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med trekarm og 3 lags isolerglass. Noe fastkarm og noe åpningsvindu.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



## TG 2 Vinduer - 2

### Beskrivelse

Vinduer med trekarm og isolerglass. Noe fastkarm og noe åpningsvindu.

Årstall: 1976

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med isolerglass med alder opp mot 50 år tilsier at normal levetid glass er over halvert. Noe karm med værslitasje og behov for behandling av treverk.

### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og behandling av treverk for å forhindre ytterligere værslitasje.

På grunn av vinduenes alder må det påregnes at punktering av isolerglass kan oppstå, noe som vil redusere isoleringsevnen og kunne føre til fuktproblematikk i karm og tilstøtende treverk.

Videre bør det vurderes utskifting av vinduer på sikt, da både isoleringsevne og u-verdi er lavere enn dagens krav, noe som kan medføre økte varmetap og høyere oppvarmingskostnader.



## ! TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør 1. etasje med dør med malt utside og sidefelt med glass. Ytterdør kjeller med malt overflate og glassfelt (fra 2013 i følge eier), terrassedør med brystning og glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med isolerglassfelt med alder nær 50 år i hovedetasje. Alder tilsier at normal brukstid er mer enn halvert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I utgangspunktet er det ikke snarlig behov for utskifting av ytterdører da funksjon på eksisterende er normal. Alder dører tilsier også at u-verdi/ isoleringsevne er noe utidsmessig i forhold til dagens krav og byggemåte. Isolerglass i glassfelt har alder på ca 50 år, behov for utskifting vil raskt kunne oppstå.



## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue i hovedetasje. Terrassen er overbygd med tak og det er rekkverk med liggende bord. Det er innredet rom under deler av terrassen.

### Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er ikke etablert fullverdi tettesjikt/ membran på terrasse over innredet rom/ gang kjelleretasje. Det er lagt dampsperre oppå verandagulv av tre. Utilstrekkelig løsning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres fullverdig membran/tettesjikt på terrassen over innredet rom for å hindre at nedbør trenger ned i konstruksjonen og forårsaker fuktskader, råte eller andre bygningskader.

Dagens løsning med kun dampsperre er utilstrekkelig og gir økt risiko for skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



Kun bygningsplast på gulv som tetting over innredet rom

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Foran hovedinngang er det trapp med strekkmetalltrinn og rekkverk av tre. I skråning ned mot inngang kjeller er det trapp etablert i terreng med rekkverkstolper og håndløper. Trapp i terreng kan bevege seg noe gjennom året.

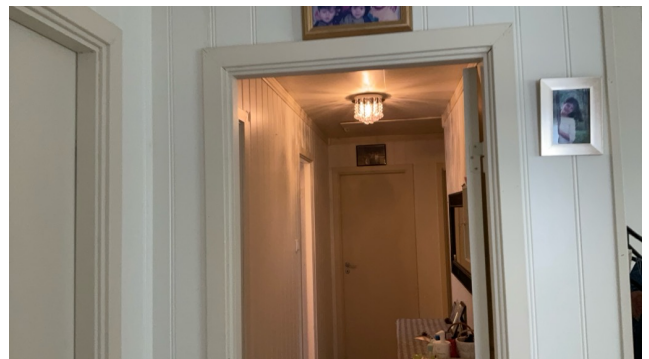


## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

I hovedetasje er det overflater gulv av laminatgulv og belegg. Vegger med trepanel med malt overflate og plater med malt overflate, noe sponplater og noe MDF plater. Normal tilstand og vedlikehold, forskjellig alder.



## TG 2 Overflater - 2

### Beskrivelse

Himling i stue med takesk plater.

Årstall: 1976 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

# Tilstandsrapport

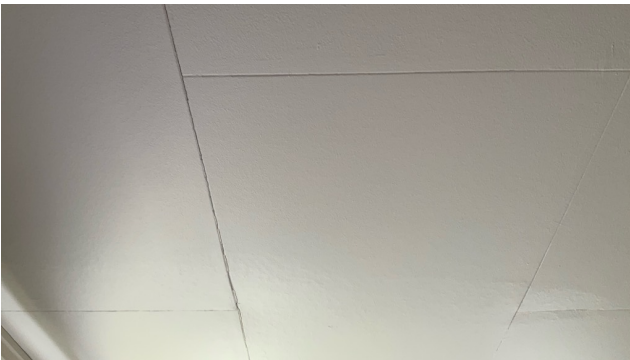
Det er skader med svelling i plater i deler av himling som følge av tidligere vanninntrengning. Eier opplyser at skaden oppstod før han kjøpte boligen for vel 20 år siden. Årsak til vanninntrengning ble utbedret i samme tidsrom.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG 0 eller 1 må himlingen byttes.

Skadene er av estetisk art, men dersom tiltak ikke utføres, kan det påvirke rommets visuelle uttrykk og verdi.



## TG 1 Overflater - 3

### Beskrivelse

Gulv i kjeller har overflater av laminatgulv og fliser.  
Vegger har overflater av panel og MDF plater  
Himlinger med malte plater.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller mellom etasjer av bjelkelag. I kjeller er det gulv på grunn med påstøp.

Det er gjennomført sjekk av retningsavvik med planlaser/ rettholdt på 2-3 utvalgte punkt i hver etasje. Høydeforskjeller på utvalgte punkt er innenfor 10 mm pr 2 meter. Boligen er møblert ved befaringsen, det presiseres at det kan være områder/ punkter med andre høydeforskjeller enn det som er registrert ved utvalgte sjekkpunkt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjennomført endring i gulvkonstruksjonen i forbindelse med etablering av trapperom / trapp mellom etasjer. Dokumentasjon av statiske inngrep mangler.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på de statiske inngrepene som er gjort i forbindelse med etablering av trapperom/trapp mellom etasjer.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens bæreevne og sikkerhet, noe som kan innebære økt risiko for feil eller skader på bygningen.



## TG 1 Radon

### Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført langtidsmåling etter at radonbrønn med miniventilasjonsanlegg er etablert. Oversendt måledokument viser gjennomsnittlig langtidsmåling på 101 bq/ m3 og en korttidsmåling over et par uker på 77 bq/ m3 våren 2026.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Bygget har pipe med et løp. Det er tilkoblet peisovn i stue hovedetasje. Sotluke er montert i stue/ kjøkken kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipe nærmer seg 50 år mer enn halvert brukstid er gått.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør vurderes rehabilitering av pipen grunnet alder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for svekket funksjon eller sikkerhet, som kan føre til brannfare eller redusert trekk.



Manglende ildfast plate på gulv ved feieluke

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Det ble gjennomført målinger i mot bunnsvill i utlekket vegg i kjeller, Hull var etablert før befaringen. Det ble ikke avdekket målbar fukt i konstruksjonen ved sjekkpunkt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

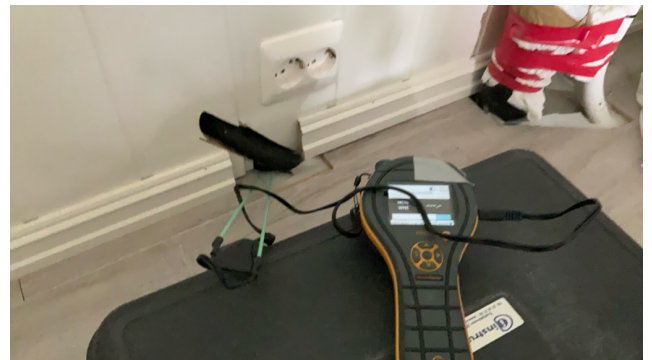
Konstruksjonen er en risiko konstruksjon. Her er det bygningsdeler med fundament ned på stedlige morenemasser. Fuktopptrekk vil kunne forekomme selv om det er gjennomført redrenering i nyere tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør følges opp med jevnlig tilsyn, og nødvendige tiltak bør vurderes fortløpende ved tegn til fukt eller skade.

Konsekvensen av å ikke følge opp en risikokonstruksjon er økt fare for fuktskader og påfølgende skade på bygningsdeler, selv om det er gjennomført redrenering.



## TG 1U Innvendige trapper

### Beskrivelse

Det er våren 2026 etablert trapperom i hovedetasje for å etablere trapp ned til kjeller/ underetasje. Selve trappa er ikke montert ved befaringen. Tiltaket er er omsøkt og godkjent av kommunen med en trappebredde som er noe smalere enn dagens krav. Inntrinndybde er også noe mindre enn gjeldene krav. Det forutsettes at rekkverk og åpninger mellom trinn på trapp blir i henhold til dagens krav. Tiltaket



Trapperom etablert våren 2026, trapp ikke montert ved befaringen.

# Tilstandsrapport



Trapperom etablert våren 2026, trapp ikke montert ved befaringen

## 📍 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Dører med trekarmen og glatte malte dørblad. Normal funksjon ved befaringen.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD HOVEDETASJE

## 📍 TG 3 Generell

### Beskrivelse

Bad med bellegg på gulv, plater med malt panel på vegger. Takessplater i himling.

Det er servant, dusjkabinett og varmtvannsbereder i rommet. Sluk under dusjkabinett. Sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Avtrekk med vifte i himling, med rør ført over tak.

Det er etablert rørgjennomføringer gjennom belegg opp i rommet.

### Vurdering av avvik:

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

Ved fremføring av nye vannrør er disse tatt opp gjennom gulv.

Membran/ belegg er punktert ved disse hullene.

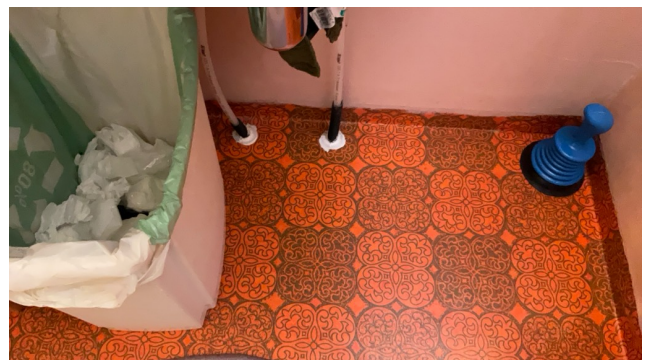
Alder på ca 49 år tilsier at renovering av rommet må påregnes.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Grunnet alder og hull for vannrør gjennom belegg anbefales det at tettesjikt etableres på nytt. Det vil da være naturlig å bytte sluk og øvrige overflater og installasjoner i rommet. Vannsøl bruksvann og eventuelt lekkasjevann vil kunne renne ut i konstruksjoner og skade disse. Frem til renovering må badet brukes med forsiktig bruk av vann.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### ETASJE > BAD HOVEDETASJE

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført uten å påvise unormale forhold eller målbar fukt.



## KJELLER > BAD KJELLER

### Generell

#### Beskrivelse

Bad etablert mellom 2013 og 2018. Badet er etablert med flis og membranarbeider utført av eier selv. El og rørleggerarbeider er utført av rørlegger og elforetak i følge eier.

Årstall: 2013      Kilde: Eier

## KJELLER > BAD KJELLER

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Vegger i badet har overflater av baderomsplater, puss og noe treverk. Himlinger av malte plater, mulig MDF.

Årstall: 2013      Kilde: Eier



## KJELLER > BAD KJELLER

## ! TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulv i bad med fliser. Store fliser unntatt i dusjsone der det er mosaikk fliser.

Årstall: 2013      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fall mot sluk i dusjsone. Gulvet i resterende del av badet er tilnærmet flatt. Noen punkter med fliser som heller forsiktig mot fallretning. Kommer av litt ujevn legging av flisene.

### Konsekvens/tiltak

- 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.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i hele baderommet for å sikre god avrenning og redusere risikoen for vannskader.

Manglende eller feil fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker faren for fuktskader og redusert levetid på gulvets overflater.

## KJELLER > BAD KJELLER

## ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er opplyst at det er benyttet smøremembran på gulv. Sluk bestående av plastsluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er rørgjennomføring i vegg på siden av dusjsone/ i område definert som våtsone for avløpsrør for vaskemaskin. Her er det gjort tiltak med montering av plastmuffe mot plater, løsning bak muffe er ikke dokumentert. Det er elpunkt / koblingsboks i vegg i våtsone ved dusj. Uheldig løsning uten mansjett/ tetting i våtsone. Rørgjennomføringer i gulv uten manjett/ tetting samlet i et område ved vanninntak og avløp ned gulv. Her er det tilført en type masse rundt rør. Synlige åpninger/ sprekker mellom rør og tilført masse.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

# Tilstandsrapport

Det bør etableres forskriftsmessig tetting rundt alle rørgjennomføringer i våtsonen, inkludert bruk av mansjetter og godkjente tettesjikt, for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det anbefales å utbedre løsningen rundt elpunkt/koblingsboks i våtzone, da dagens utførelse medfører risiko for vanninntrengning og elektriske feil.

Manglende dokumentasjon på utførelsen bak plastmuffe gir usikkerhet om tettheten, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader.

Synlige åpninger og sprekker mellom rør og tilført masse må tettes for å unngå vannlekkasjer og påfølgende skader på omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



KJELLER > BAD KJELLER

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Det er innredning med integrert servant, hvitmalt fronter/ skuffer. Videre er det vegghengt wc og dusjvegger montert på vegg ved dusj. Det er opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler dokumentasjon for fuktsikring/ drenering av innebygd sisterner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på fuktsikring og drenering av innebygd sisterner. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er i henhold til gjeldende krav, noe som kan øke risikoen for fuktskader ved eventuell lekkasje. Eventuelle behov for utbedring bør vurderes dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges.

## KJELLER > BAD KJELLER

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet.



KJELLER > BAD KJELLER

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Målinger er gjennomført i eksisterende hull i badet. Ingen utslag på fukt ved befaringen. Her er det etablert innlekkede vegger i eldre kjellerrom. Se punkt rom under terreng. Tiltak vurderes eventuelt i sammenheng med dette. Eier opplyser at badet kun har blitt benyttet en helg i måneden. Endring av belastning vil kunne føre til endring av status. Holdes under oppsikt sammen med øvrige rom under terreng.



KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med finerte eikefronter, laminerte benkeplater og noe integrerte hvitevarer. Hel innredning uten synlige skader ved befaringen.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2009

Kilde: Eier



## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### TG IU Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Det er planlagt kjøkkendel i stuekjeller. Innredning ikke montert/ etablert. Rørlegg for vann og avløp er plassert i område der det nå er planlagt trapp.

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### TG IU Avtrekk

#### Beskrivelse

Innredning ikke montert/ etablert da heller ikke avtrekk.

## SPESIALROM

## ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med laminatgulv, overflater vegg av MDF og himling med plater. Det er gulvmontert wc og servant på vegg. Vannrør opp gjennom gulv. Normal funksjon ved befaringen.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Dokumentasjon utførelse mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen for installasjoner og oppbygging av rommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningen tilfredsstillende gjeldende krav, noe som kan gi økt risiko for dårlig luftkvalitet og redusert levetid på overflater og sanitærutstyr. Forbedring av eksisterende ventilering bør vurderes.

# Tilstandsrapport



KJELLER > TOALETTRROM

## ! TG 2 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Toalettrom kjeller med flislagt gulv og plater på vegg. Gulvmontert toalett og servantskap med servant.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Dokumentasjon utførelse mangler.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, som igjen kan gi økt risiko for lukt, fukt og muggdannelse. Samlet funksjon ventilering(avtrekk/ tilluft) bør vurderes. Dokumentasjon utførelse fremskaffes hvis mulig for å sikre at utførelsen er i henhold til gjeldene krav for romtypen.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannrør består i hovedsak av rør i rør system med plastrør. Noe utenpåliggende kobberør ved beredere og vanninntak. Vannrør er samlet i samlestock over gulv i bad kjeller.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

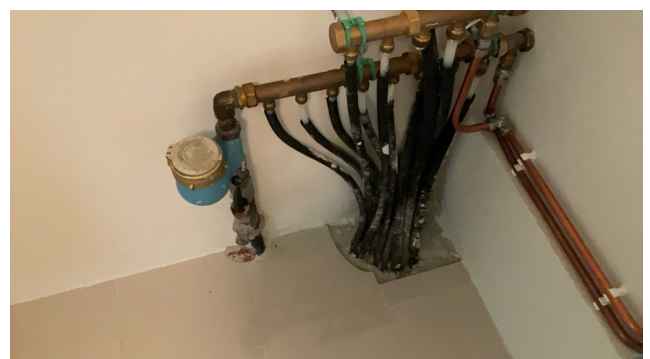
I bad hovedetasje er det rør i rør system avsluttet uten muffe mellom varerør og vannrør. Membran/ tettesjikt i rommene er gjennomboret for gjennomføring av vannrørene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tettemuffe mellom varerør og vannrør for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til drenering, og for å hindre at vann trenger ut i rommet og gjennom gjennomføringer i membran.

Manglende tettemuffe og gjennomføringer i membran medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved lekkasje.



# Tilstandsrapport



## TC 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast med overgang til støpejern i kjeller. Det er opplyst at avløpsrør er byttet sammen med vannrør i 2016.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

## TC 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftervinduer. Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå. Noe spor etter kondensering på vinduer er registrert, kan ha sammenheng med bruk av eksisterende ventilering.

## TC 1 Varmvannstank

### Beskrivelse

Varmvannstanker er plassert i hvert sitt bad. Størrelse ca 200 liter.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



## TC 2 Elektrisk anlegg

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

*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.*

### Beskrivelse

Bygget har elanlegg med 2 sikringsskap, et for hver etasje. I kjeller er det skap med automatsikringer og anlegg med erklæring fra 2018. I hovedetasje er det sikringsskap med skrusikringer av eldre type. Anlegg av eldre dato. Det er noe skjult og noe åpent ledningsnett og taklamper i himlinger. Varmekabler i noen gulv, panelovner rundt i bygget.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2018 Opplyst av eier ved befaringen at elanlegg kjeller er nytt i 2018. Anlegg hovedetasje er av eldre dato.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja Eier opplyser at alle elarbeider er gjort av registrert elforetak.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarerklæring?

**Ja**

**Sluttkontroll og samsvarerklæring for anlegg kjeller er mottatt på epost etter befaringen.**

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

# Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

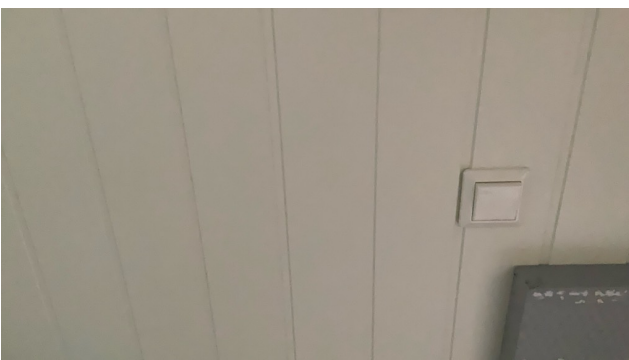
**Ja**

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 Anlegg i hovedetasje med skrusikringer og eldre komponenter. I sikringskap hovedetasje er det tresikringspunkt merket blant annet vaskerom. Sikringer er fjernet. Sikringsholdere bør fjernes da det er opplyst av eier at disse ikke er i bruk.**

## Generell kommentar

Her er det et anlegg på ca 12 til opp mot 49 år. Ut fra alder anbefales det at utvidet elkontroll gjennomføres.



TE 1

## Branntekniske forhold

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

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

## Beskrivelse

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

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

**Nei Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget**

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

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

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

**Nei Det er montert røykvarslere i bygget.**

4. Er det skader på røykvarslere?

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

TE 2

## Fuktsikring og drenering

# Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

## Beskrivelse

Eier opplyser at det er gjennomført redrenering rundt kjellermur ca 2004

Årstall: 2004 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Knotteplast er synlig over terreng rundt deler av bygget. Topplist mangler.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, da dreneringen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Dersom det oppstår tegn til fukt eller vanninntrenging, bør tiltak vurderes for å unngå skader på kjeller og omkringliggende konstruksjoner.

Montering av topplist knotteplast anbefales for å forebygge vanninntrengning bak knotteplast.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Eier opplyser at kjellermur er av betong. Eksakt materialbruk er ikke kjent. Kan være benyttet lettklinkerblokker på deler av muren.

Betonggulv og såle på stedlige masser.

Mur er renovert med utvendig isolering og puss/ maling. Ikke synlige skader ved befaringen, derav tg1.



## TG 3 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmur mot vei av betong med gjerde av treverk over.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må gjennomføres for å unngå sammenbrudd. Tiltak vil sannsynligvis være riving og nybygging, for å hindre ytterligere skade, deformasjon eller fare for utrasing.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terreng rundt bygget med gressdekke og noe grus på gårds plass. Noe heller langs vegg ved gårds plass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Noen områder med tildels flatt terreng mot mur. Noe delper og tendenser til helning mot mur.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren.

Konsekvensen av flatt eller negativt fall mot grunnmur er økt risiko for vannansamling og fuktbelastning mot konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på grunnmuren.

# Tilstandsrapport



## TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Vannledninger av plast i grunn til innvendig stoppekran. Plastrør til tilkobling kommunalt anlegg. Avløpsrør i kjeller ned i gulv fremstår som støpejernsrør.

### 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

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

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

Konsekvensen av ikke å følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner ved plutselige skader.

# Bygninger på eiendommen

## Grillhytte

**Anvendelse**

grillhytte

**Byggeår**

2007

**Standard**

Enkel standard

**Vedlikehold**

Enkel bygning oppført av eier. Ildsted etablert av eier selv må kontrolleres av feiervesenet.

**Kommentar**

Opplyst av rekvirent/ eier ved befaringen.

**Beskrivelse**

Grillhytte er bygd ca 2007. Bygget har enkel fundamentering på grunn av stedlige masser.

Det er yttervegger av trekonstruksjoner med stående trepanel.

Vinduer med 2 lags glass

Ytterdør av tre

Grill ildsted med enkel pipeløsning

Bygning oppført uten byggetillatelse. Oppført av eier selv.

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

## Garasje



### Anvendelse

Garasje og lager

### Byggeår

1978

### Kommentar

Opplyst av rekvirent/ eier ved befaringen.

### Standard

Uisolert garasje uten porter foran innkjøring

### Vedlikehold

Da bygget har bygningsdeler som har alder på ca 48 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

### Beskrivelse

Fundament består av såle og plate av betong på grunn. Over plate er det en murkant i bunn av vegg.

Drenering består av naturlig avrenning på grunn.

Yttervegger er bygget i bindingsverk. Bygningsdelen er uisolert. Saltak med plassbygde ikke lastdimensjonerte takstoler.

Taktekking består av takplater av metall.

Overflater utvendig yttervegger består av stående trekledning. Garasje med vedlikeholdsbehov.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

188 m<sup>2</sup>/188 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vindfang, Kjøkken, Stue, 2 Bad, Gang, 5 Soverom, 2 Toalettrom, Bod, Trapperom, Stue/kjøkken

*Andre bygg:* Grillhytte, Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 45 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 850 000

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 3 300 000

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

**2 850 000**

## Konklusjon markedsverdi

**2 850 000**

### Markedsvurdering

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

Beregning av markedsverdien er gjort ut fra opplysninger omtalt i takstdokumentet i forbindelse med bygningstekniske tilstand, eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet. Den satte markedsverdien er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. Uansett må en være klar over at det ved et salg vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Søreisvegen 18 ,2910 AURDAL 127 m <sup>2</sup> 1975 3 sov	20-09-2022	3 000 000	<b>2 550 000</b>		2 550 000	<b>20 079</b>
2 Juvevegen 1 ,2910 AURDAL 96 m <sup>2</sup> 1978 3 sov	26-06-2019	1 550 000	<b>1 875 000</b>		1 875 000	<b>19 531</b>
3 Juvevegen 9 ,2910 AURDAL 145 m <sup>2</sup> 1981 3 sov	31-05-2022	2 650 000	<b>2 700 000</b>		2 700 000	<b>18 621</b>
4 Aabelbakkin 7 ,2910 AURDAL 177 m <sup>2</sup> 1976 5 sov	12-02-2023	2 750 000	<b>2 750 000</b>		2 750 000	<b>15 537</b>
5 Raskebakkin 6 ,2910 AURDAL 149 m <sup>2</sup> 1977 4 sov	18-09-2023	2 000 000	<b>2 300 000</b>		2 300 000	<b>15 436</b>
6 Middelskulevegen 51 ,2910 AURDAL 192 m <sup>2</sup> 2006 4 sov	20-10-2024	3 490 000	<b>3 350 000</b>		3 350 000	<b>15 022</b>
7 Vestringslinna 197 ,2910 AURDAL 185 m <sup>2</sup> 1953 0 sov	16-08-2022	2 790 000	<b>2 550 000</b>		2 550 000	<b>13 784</b>
8 Blankebakkin 7 ,2910 AURDAL 148 m <sup>2</sup> 1983 3 sov		1 990 000	<b>1 930 000</b>		1 930 000	<b>13 041</b>

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.	18 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	15 000
Kostnader vei og brøyting stipulert. Dagens eier har måket/ ryddet snø selv.	Kr.	4 000
Forsikring	Kr.	8 500
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>45 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 040 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 700 000</b>

### Grillhytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
<b>Sum teknisk verdi - Grillhytte</b>	<b>Kr.</b>	<b>60 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	470 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 330 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>140 000</b>

## **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 2 900 000**

## 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.	400 000
-------------------	-----	---------

## **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 400 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 300 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

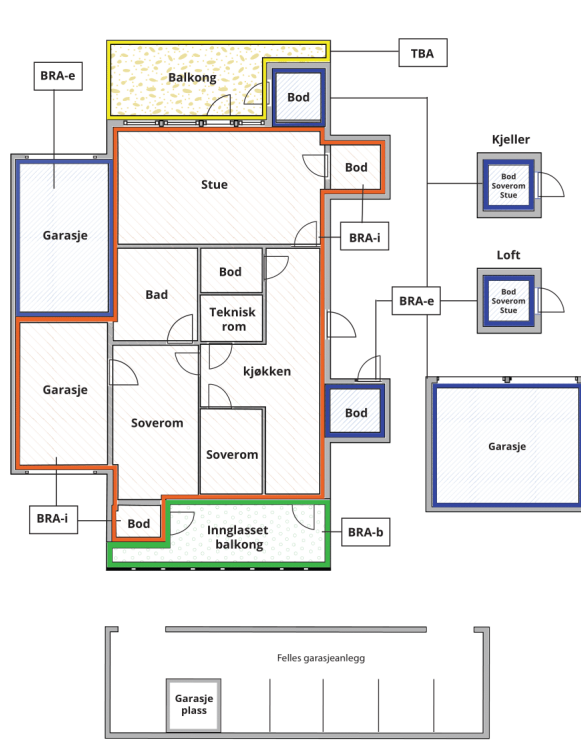
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 branncelleinndeling

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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	95			95	12
Kjeller	93			93	5
<b>SUM</b>	<b>188</b>				<b>17</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>188</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, kjøkken, stue, bad hovedetasje, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bod, trapperom		
Kjeller		Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, toalettrom, bad kjeller	

### Kommentar

Takhøyde i kjeller er noe lavere enn 2,4 meter.

Arealer er målt med forutsetning om at planlagt trapp dekker hele området i etablert trapperom slik tegninger viser.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er innhentet tegninger fra kommunen. Oppdaterte stemmer med eksisterende rombruk, samt planlagt etablering av trapp mellom etasjer. Bruksendring av rom i kjeller og tilbygg gang i samme etasje er omsøkt og godkjent våren 2026 med vedtaksdato 09.04.2026. I vilkår for godkjent tiltak er det krav om sikring mot radon i rom for varig opphold. Dokumentasjon for tiltak radonsikring er mottatt med rapporter med målinger før og etter montering av radonbrønn og miniventilasjonsanlegg. Før rom berørt av tiltaket kan tas i bruk skal midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest foreligge. Dette mangler foreløpig da tiltaket ikke er ferdigstilt ved befaringen.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Etasjene har rømning til sikker plass via dør og vindu.

## Grillhytte

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Godkjente byggetegninger finnes ikke. Bygget har installert ildsted/ pipeløsning. Etablering av bygget er søknadspliktig. Bygget er oppført uten at byggetillatelse er omsøkt/ foreligger. Forholdet er vurdert som en ulovlighet.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Ukjent byggemåte ildsted.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Rømning via dør.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		39		39	
<b>SUM</b>		<b>39</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>39</b>				

## 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 foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak. Ved forespørsel til kommunen om tegninger for eiendommen er det ikke mottatt tegninger for garasjebygget.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Ikke rom for varig opphold.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	185	3
Grillhytte	0	6
Garasje	0	39

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Finn H. Olsen Taulant Shamoli	Takstingeniør
14.7.2025	Finn H. Olsen Avdi Shamolli Taulant Shamoli	Takstingeniør Kunde Sønn

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	95	118		0	959.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Eriksrudvegen 4

#### Hjemmelshaver

Shamolli Avdi, Shamolli Myrvete

#### Kommentar

Areal hentet fra Ambita, sjekket med valdreskart.no

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen Eriksrudvegen 4 ligger i boligfeltet Sagbråten i lia ned for Aurdal sentrum. Byggefeltet består av boligbebyggelse i hovedsak fra 1970 og 80 tallet. Fra eiendommen er det utsikt mot omliggende områder og normale solforhold ut fra beliggenhet.

Fra eiendommen er det noen minutters biltur til Aurdal sentrum hvor det er butikk og spisested. Til Region/ kommunesenteret Fagernes er det ca 15 minutters biltur.

Eiendommen ligger på ca 370 moh.

Nærhet mot hovedveien Vestringslinna gjør at eiendommen ligger i gul støysone mot vei.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst på kort privat stikkvei inn fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eier opplyser at eiendommen er tilkoblet kommunal vanntilknytning

### Tilknytning avløp

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg .

### Regulering

Eiendommen er regulert i reguleringsplan kalt SAGBRÅTEN, PlanId: 0542R001. Eiendommen er regulert for boligformål.

### Om tomten

Tomta består av selveiertomt på ca 960 m2. Tomta ligger i hellende terreng mellom Eriksrudveien og Vestringslinna. Tomta er opparbeidet med gårdsplass med grusdekke og plenområder mellom bebyggelsen. Mot Eriksrudveien er det forstøtningsmur .

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

### Tinglyste/andre forhold

Søk på seeiendom.no viser ikke tinglyste avtaler eller bestemmelser.

### 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 ikke avmerking for flom, skred eller snøras på eiendommen

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	66318672			
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Mottatt på epost etter befaringen, ingen ny egenerklæring i forbindelse med oppdatering.	Gjennomgått		Nei
Eier		Var tilstede ved befaringen og ga informasjon om eiendom og bygning.	Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Sjekk kartsider	Gjennomgått		Nei
Oppdaterte tegninger, byggesøknad av 2026 og vedtak søknad 2026		Innhentet fra kommunen	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Sjekk av matrikkel på seeiendom.no. Dokumenter ikke innhentet	Gjennomgått		Nei
Rapporter/ utskrifter radonmålinger		Mottatt på epost etter befaring for oppdatering.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	
2	10.09.2025	
3	10.09.2025	
4	11.09.2025	
5	17.09.2025	
6	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SY4673>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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