

# Tilstandsrapport



Enebolig



Kjeldebakken 11 , 2937 BEGNA



SØR-AURDAL kommune



gnr. 74, bnr. 72

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m<sup>2</sup> BRA-i: 91 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 11138-1817

Referansenummer: DD3199

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn Rotebakkdokken

Vår ref: 2026045



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.

# Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.



## Rapportansvarlig

Glenn Rotebakkdokken  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@takstmann.com  
975 45 244

# 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 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 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

Enebolig over 1 etasje med kjeller under deler. Den er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Oppusset og modernisert en god del de siste årene. Avvik som er registrert er hovedsakelig påregnelige avvik tatt byggeår i betraktning. Bad er fra byggeåret. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelsen i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1991

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er taksteinsprofilerte stålplater.

Takrenner og nedløp i sortlakkert stål.

Saltakkonstruksjon med takstoler. Adkomst til kaldtloft fra soverom med loftsluke m/trappestige.

Yttervegger av bindingsverk kledd med tømmermannskledning. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass med gjennomgående sprosser. Kompaktlaminert ytterdør med 2-lags isolerglass. Terrassedør av tre med malte overflater og 2-lags isolerglass.

Overbygd inngangsparti (7 m<sup>2</sup>) med sammenhengende veranda mot vest og sør (totalt 110 m<sup>2</sup>). Oppført av impregnerte materialer. Verandaen er fundamentert hovedsakelig på betongpilarer satt på betongheller, også noen trepilarer av impregnerte materialer.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har laminatgulv. Entré har keramiske fliser.

Vegger har behandlet trepanel og malte strié.

Himlinger har himlingsplater og malt MDF-panel.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Dekke er av lettklinkerelementer og bjelkelag.

Stue har elementpeis med innsatspeis tilknyttet elementpipe.

Kjeller:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Krypkjeller under deler av boligen som ikke har kjeller. Trebjelkelag med stubbloft av kryssfinérplater samt dekke av lettklinkerelementer i deler av bærekonstruksjon. Støttekonstruksjon/bæring av ståldrager. Krypkjeller er oppdelt i 2 rom med skillevegg av bindingsverk kledd med rupanel.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Veggene har keramiske fliser. Himling har himlingsplater.

Gulv har keramiske fliser. Fall fra dør sluk er målt til 15 mm.

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Servantinnredning med skuffer og heldekkende servant, klosett og dusj m/fast dusjvegg.

Naturlig ventilasjon med veggventil.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap.

Fronter i heltre eik. Benkeplate av laminat med nedfelt kjøkkenvask

i komposittmateriale. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator. Det er lagt keramiske fliser på vegg over benkeplate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsledninger er av plast. Lufting avløp går til vakumventil plassert på kaldtloft.

Trykktank (fra 1998) og opplegg for vaskemaskin i kjellerrom. Her er det i tillegg gulvsluk av plast. Montert selvtømmende utekran.

Varmtvannsbereder 200 liter montert i kjeller.

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Montert varmepumpe luft-til-luft.

Sikringskap med hovedsakelig jordeilautomater.

Utvendig hovedskap med inntakssikring og AMS-strømmåler

plassert utvendig skap på yttervegg. Oppvarming med gulvvarme.

Ordinær belysning inne og utvendig.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår som ikke kjent eller undersøkt i detalj.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er

stripefundamenter av betong under grunnmur.

Tomten var snødekt på befaringsdagen og derfor ikke nærmere vurdert. Boligen ligger i lettere hellende terreng, utenom ras- eller flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart.

Utvendig vann- og avløpsledninger av plast fra byggeåret. Innlagt vann fra egen borebrønn.

Slamavskiller er ikke besiktet eller lokalisert pga. snø. Anlegget er sannsynlig fra byggeåret.

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

[Gå til side](#)

Pulverapparat 6 kg. Røykvarsler med batterispenning.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

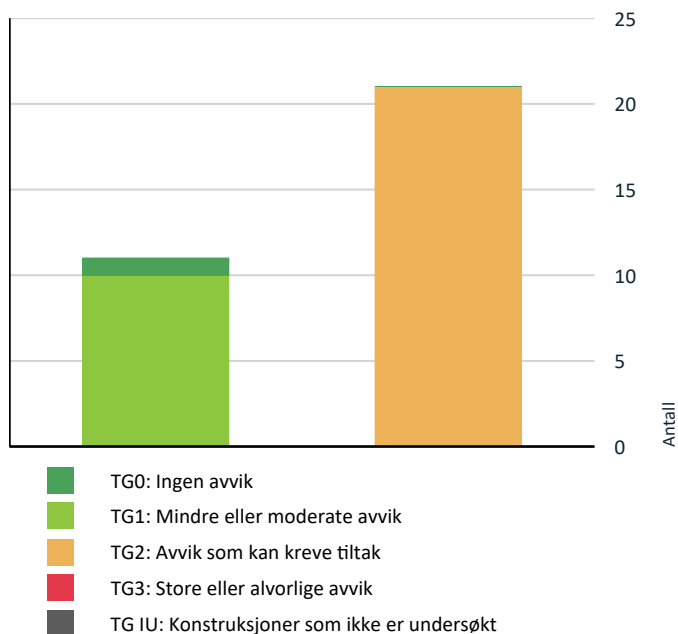
### Enebolig

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

Det er gjort mindre endringer i 1. etasje ved at gang er innlemmet i stue. Veranda utvidet er ikke inntegnet.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal & Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport over boligeiendommen Gnr. 74 Bnr. 72 i Sør-Aurdal kommune. Rekvirent er Pål Viggo Bakken.

Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, samtale med rekvirent, samt gjennomgang av innhentede dokumenter.

Formålet med tilstandsrapporten er oppgitt til å være salg i det frie marked.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert, samt at den ble utført vinterstid slik at besiktelse av utearealer, terrasse, grunnmurer og yttertak var begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ 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

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1991

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Anvendelse

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024 | Modernisering | Siden nåværende eier overtok eiendommen er det gjort en rekke oppussingsarbeider frem til i dag; Innvendig er det skiftet sikringsskap, utvidet kjøkken, oppholdsrom har fått nye gulvoverflater med underliggende varmemefolie, montert varmepumpe, malt overflater på nytt, montert ny himling i flere rom, montert ny innredning i bad, skiftet blandedbatterier, osv. Utvendig er det planert utvendig terrenget rundt boligen, drenering noe utbedret, satt opp støttemur, osv. |
|------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking er taksteinsprofilerte stålplater. Taket er kun observert fra bakkenivå da det var snødekt, taktekking er derfor ikke besiktiget, av visuelle og sikkerhetsmessige årsaker. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få utført en grundig inspeksjon av taket av fagperson når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sortlakkert stål. Pga. snø var besiktigelsen begrenset av takrenner.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for person- og materielle skader.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp og eventuelt skiftes ut når tilstanden tilsier det, for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk kledd med tømmermannskledning.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon med takstoler. Adkomst til kaldtloft fra soverom med loftsluke m/trappestige.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Registrert mindre spor etter mus på kaldtloftet. Skjulte skader i konstruksjonene kan ikke utelukkes da mus sannsynligvis har tatt seg opp gjennom yttervegger og etasjeskiller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge hvor mus tar seg inn, og alle åpninger bør tettes for å hindre videre inntrengning. Dette bør gjøres for å unngå skader på isolasjon og konstruksjon, samt redusere risikoen for skjulte skader forårsaket av skadedyr.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass med gjennomgående sprosser.

## TG 2 Dører

Kompaktlaminert ytterdør med 2-lags isolerglass. Terrassedør av tre med malte overflater og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør har fått ett lite hakk i øvre hjørne.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre hakket i øvre hjørne på ytterdøren for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid på døren. Skaden kan føre til økt forringelse av materialet over tid.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd inngangsparti (7 m<sup>2</sup>) med sammenhengende veranda mot vest og sør (totalt 110 m<sup>2</sup>). Oppført av impregnerte materialer. Verandaen er fundamentert hovedsakelig på betongpilarer satt på betongheller, også noen trepilarer av impregnerte materialer. Pga. snø var besiktigelsen delvis begrenset. Tilstandsgrad er satt ut fra det visuelt synlige og alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe skjevheter på fundamentering som har forplantet seg opp i verandaen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av fundamenteringen for å rette opp skjevhetene i verandaen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skjevhetene forverres over tid og føre til ytterligere skade på konstruksjonen, redusert brukssikkerhet og økte vedlikeholdskostnader.



Viser skjevheter på fundamentering/veranda

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Gulv har laminatgulv. Entré har keramiske fliser. Vegger har behandlet trepanel, malte strié, spilepanel og laminatbord. Himlinger har himlingsplater og malt mdf-panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert enkelte småskader på veggoverflater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Småskader på veggoverflater bør utbedres for å opprettholde et pent og funksjonelt innemiljø. Dersom skadene ikke utbedres, kan det medføre ytterligere slitasje og redusert levetid på overflatene.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Dekke er av lettklinkerelometer og bjelkelag.

## TG 1 Pipe og ildsted

Stue har elementpeis med innsatspeis tilknyttet elementpipe.

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Det ble stedvis registrert saltutslag på innsiden av grunnmur, nederst på pipestamme og på overflate av gulv på grunn. Det ble foretatt fuktsøk uten at det ble registrert unormale verdier av fukt. Eier har hatt avfukter stående en stund og det er gjort utbedringer med dreneringen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Det anbefales å overvåke området jevnlig for å avdekke eventuell negativ utvikling, samt sørge for god ventilasjon og at drenering fungerer tilfredsstillende.

Saltutslag og indikasjoner på fukt kan tyde på fuktvandring i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til skader på bygningsmaterialer og økt risiko for mugg- og råteskader.



Viser fuktsøk overflate grunnmur med moderate verdier av fukt.



Viser saltutslag på pipestamme.

## ! TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under deler av boligen som ikke har kjeller. Trebjelkelag med stubbloft av kryssfinérplater samt dekke av lettklinkerelementer i deler av bærekonstruksjon. Støttekonstruksjon/bæring av ståldrager. Krypkjeller er oppdelt i 2 rom med skillevegg av bindingsverk kledd med rupanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert stedvis muggsopp på overflater av stubbloft. Det ble foretatt fuktmåling med stedvis høye verdier av fukt. Overflate av skillevegg har stedvis svertesopp og blåved, samt verdier av fukt over det normale. Innside av grunnmuren har stedvis noe rim. Det er ikke lagt fuktsperre på grunnen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i krypkjelleren, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen og eventuelt etablere fuktsperre på bakken.

Skadet og angrepet treverk bør vurderes skiftet ut, og det anbefales å overvåke området jevnlig for å forhindre videre utvikling av muggsopp, svertesopp og blåved.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for råteskader, forringelse av konstruksjonen og negativ påvirkning på innneklimaet.



Viser muggsopp på overflate av stubbloft.



Viser fuktmåling av stubbloft med verdier over det normale.



Viser svertesopp og blåved på overflate av skillevegg.

## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert generell slitasje på overflater og beslag.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det bør etter hvert vurderes utskifting av dører og beslag for å utbedre slitasjen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert funksjon og estetisk forringelse.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er fra 1991 er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Badet må kunne sies å ha nådd forventet levetid og med tanke på registrert avvik bør badet renoveres i sin helhet. Kjøper bør være oppmerksom på at en eventuell overgang til hyppigere bruk enn tidligere kan fremskynde feil og skader, og at levetiden da kan bli vesentlig redusert.

Årstall: 1991 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har keramiske fliser. Himling har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Veggfliser har hull etter tidligere skruer. Registrert fuktmerker rundt takventil, ikke registrert fukt her på befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Andre tiltak:

Hull i veggfliser etter tidligere skruer bør tettes for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Fuktmerker rundt takventil bør følges opp med videre undersøkelser for å avklare årsak og omfang, for å unngå risiko for skjulte fuktskader.



Viser fuktsøk i skadet område av himling uten å avdekke unormale verdier av fukt.

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser. Fall fra dør sluk er målt til 15 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Gulv har en del sprekte fliser og i et område er det bom og løse fliser.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Andre tiltak:

Sprekte og løse fliser samt bom bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

Avvikende fallforhold og lav høydeforskjell ved terskel bør utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader i tilstøtende rom.



Viser sprekte gulvfliser.

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon på tettesjikt/membran og alder på løsningen medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting av membran for å redusere risikoen for fremtidige skader.

# Tilstandsrapport



Viser rørgjennomføringer som er usikret mot fukt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med skuffer og heldekkende servant, klosett og dusj m/fast dusjvegg.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventil.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på overflater og konstruksjoner.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med kontroll er foretatt fra tilstøtende soverom mot dusjområde, uten her å avdekke unormale forhold.



Viser utført fuktmåling uten å avdekke unormale verdier av fukt.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap. Fronter i heltre eik. Benkeplate av laminat med nedfelt kjøkkenvask i komposittmateriale. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator. Det er lagt keramiske fliser på vegg over benkeplate.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast. Lufting avløp går til vakumventil plassert på kaldtloft.

#### 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.

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Trykktank (fra 1998) og opplegg for vaskemaskin i kjellerrom. Her er det i tillegg gulvsluk av plast. Montert selvtømmende utekran.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

## TG 1 Varmesentral

Montert varmepumpe luft-til-luft.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider 200 liter montert i kjeller.

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt

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

Sikringsskap med hovedsakelig jordeilautomater.

Utvendig hovedskap med inntakssikring og AMS-strømmåler plassert utvendig skap på yttervegg. Oppvarming med gulvvarmer. Ordinær belysning inne og utvendig.

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.  
**1992**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Under restaurering ble flere ledninger og kontakter/lamper fjernet og flyttet under ombygging og riving av vegger. Men kontrollert i etterkant da hele anlegget ble skiftet 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**  
**Veldig mye lys er byttet til led, montert varme i gulv og lagt til led belysning flere steder. Utført 2024-2026.**
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 Har bare hatt boigen i 1,5 år, så kjenner ikke til alle detaljene bakover. Men eventuelle feil som skulle vært bør være skiftet 2025-2026, da mer en mindre alle kurser er gått over i boligen.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

Det er foretatt el.kontroll av Valdres El-kontroll AS, rapportdato 23.02.2026. Det i form av stikkontroller og termografering.

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra byggeår som ikke kjent eller undersøkt i detalj.

#### Vurdering av avvik:

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

Grunnmursplast har ikke klemlist i topp og er stedvis avsluttet under terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres klemlist på toppen av grunnmursplasten, og plasten bør avsluttes over terreng.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for at vann trenger ned mellom grunnmursplast og mur, noe som kan føre til fuktskader i grunnmuren og kjeller.



Viser grunnmursplast uten kantlist og avslutning under terreng.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

### TG 2 Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen og derfor ikke nærmere vurdert. Boligen ligger i lettere hellende terreng, utenom ras- eller flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å sikre god bortledning av overflatevann.

Mangelfull bortledning av overvann kan føre til fuktskader på bygningsmassen og et dårligere innemiljø.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann- og avløpsledninger av plast fra byggeåret. Innlagt vann fra egen borebrønn.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Septiktank

Slamavskiller av ukjent type er ikke besiktiget eller lokalisert på grunn av snø. Anlegget er sannsynligvis fra byggeåret. Tilstandsgrad er satt ut fra alder.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 befaringstidpunktet.*



## Helse, miljø og sikkerhet

Pulverapparat 6 kg. Røykvarsler med batterispenning.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør monteres rekkverk på veranda, utvendige trapper og forstøtningsmurer i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for fallulykker. Kravet inntre fra høyde 50 cm over terreng.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko knyttet til radoneksponering.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

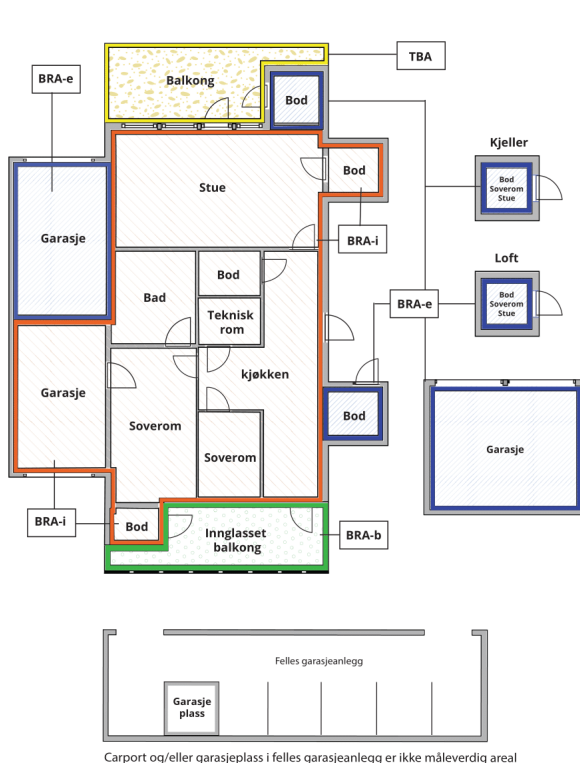
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller        |                               | 26                          |                            | 26  |                                 |
| 1. Etasje      | 91                            |                             |                            | 91  | 110                             |
| <b>SUM</b>     | <b>91</b>                     | <b>26</b>                   |                            |     | <b>110</b>                      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>117</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller   |                                                             | Kjellerrom                  |                            |
| 1. Etasje | Vindfang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3 |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er gjort mindre endringer i 1. etasje ved at gang er innlemmet i stue. Veranda utvidet er ikke inntegnet.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se egenerklæring og over.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 13.2.2026 | Glenn Rotebakkdokken | Takstingeniør |
|           | Pål Viggo Bakken     | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold    |
|-----------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|---------------|
| 3449 SØR-AURDAL | 74   | 72   |      | 0    | 1533 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Kjeldebakken 11

### Hjemmelshaver

Bakken Pål Viggo

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Begnadalen i Sør Aurdal kommune. Eiendommen ligger i dalføret med utsikt utover dalen og gode solforhold. Fint turterreng i umiddelbar nærhet og kort avstand/gangavstand til nærbutikk. Avstand til Bagn sentrum som er kommunesenter med alle fasiliteter er 31 km.

### Adkomstvei

Adkomst fra E16 via privat vei.

### Tilknytning vann

Privat vannforsyning fra borebrønn.

### Regulering

Boligformål. Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

### Om tomten

Selveiertomt planert rundt bygningen, ellers naturtomt (snødekket under befaring).

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for takstrapporten.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Plantegninger        | 08.02.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 08.02.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 08.02.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                        |
|---------|------------|--------------------------------------------------|
| 1       | 25.02.2026 |                                                  |
| 2       | 25.02.2026 | Endret rapportform.                              |
| 3       | 26.02.2026 | Mindre endringer under Andre VVS-installasjoner. |

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.