

# Tilstandsrapport



Enebolig



Skulejordet 8, 2930 BAGN



SØR-AURDAL kommune



gnr. 38, bnr. 1, fnr. 5

**Markedsverdi**

**2 600 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m<sup>2</sup> BRA-i: 133 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.10.2025

Rapportdato: 24.10.2025

Oppdragsnr.: 11138-1750

Referansenummer: AO2970

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025381



 **Hallingdal og Valdres**  
Eiendomstaksering as

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.

## 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 tømrmestere 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

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende i Bagn på østsiden av Begna i Sør Aurdal kommune. Fint usjenert beliggende med gode solforhold og utsikt til dalføret. Kort avstand/gangavstand til Bagn sentrum med alle fasiliteter, bafrnehage, skoler, off.kommunikasjon mm. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet til bla. stinett til Bagnsbergan. Gode fritidstilbud i kommunen.

Eiendommens bebyggelse består av enebolig og garasje.

Boligen er oppført over en etasje og kjeller, byggeår er 1966. Den er generelt oppført med kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler i henhold til referanse nivå. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklima, fuktsikring, diffusjonstetting etc

Boligen er har foretatt kontinuerlig vedlikehold/oppgradering og er i grei stand tatt alder i betraktning, men bemerket avvik som er påvist skyldes i all hovedsak normal elde, bruksslitasje og oppnådd forventet levetid.

Ytterligere opplysninger er kommentert i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1966

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

Drenering er ukjent og isåfall fra byggeår ikke synlig ved murer, det er opplyst foretatt overflate drenering med isolering ved terrasser mot sørlig retning på terreng.

Fundamentert med ringmur av betong og sparestein.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke av betong på grunn i kjeller.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.

Saltakkonstruksjon med sperrer og undertakstro av tre, isolert med sydde matter og mineralull kunne sees noe rest av flisfylling. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater, asfaltapp på terrasseoverbygg. Montert takrenner av sortlakkert stål med nedløp. Montert snøfanger, isbordbeslag og takstige for adkomst feier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-og 3-lags isolerglass fra ulike årsattall registrert fra 1982, 2006, 2007 og 2013. Kjellervinduer er i treramme med 1+1-lags glass.

Markise på enkelte vindu.

Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Terrassedør i skyvedør av malt tre med glassfelt og utenpåliggende sprosser, adkomst til stue. Ytterdør av tre med glassfelt, adkomst til kjeller. Dobbel dør/port til utvendig bod.

Terrasse på 27 kvm. Oppført i betong og montert rekkverk, overbygg mot vestlig retning. Markise på terrasse.

Terrasseplater på 36 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med

terrassebord.

Inngangsparti med trapp er av betong med takoverbygg. Oppført i betong med sparestein.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med to og tre stavs eikeparkett. Belegg på et soverom og laminat på det andre. Malt heltregulv i vindfang.

Vegger er kledd med malt trepanel, en vegg i stue med tapet og beiset trepanel i kjøkken. Malt mdf plater på et soverom.

Himlinger er kledd med malt trepanel og malte plater. Beiset trepanel i kjøkken.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.

Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Teglsteinspipe.

Åpen plassmurt peis i stue og peisovn mot spisestue.

Vedovn i kjellerbod ved vaskekjeller/grovkjøkken.

Rom under terreng i kjeller bestående av gang, bad og boder.

Gulv er av malt betong i kjellerboder. Fliser i gang.

Vegger i malt betong/pusset utførelse og malt trepanel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Boligen har innvendig betongtrapp til kjeller belagt med fliser og sklisikring samt montert håndløper. Trapp til 1.etasje fra vindfang av malt tre med rekkverk.

Innvendig har boligen malte heltredører.

Plassbygd skap i ganger og garderobeskap på hovedsoverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har gulv belagt med fliser, vegger er kledd med trepanel og fliser i dusjhjørne. Himling er kledd med malte takess plater.

Montert servant, klosett og dusj med glassdører.

Baderomsinnredning i plater og malte fronter med underskap og høyskap, laminat benkeplate i trefylling. Speil og belysning.

Baderom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i folierte plater og malte platefronter med over- og underskap og kjøkkenøy, benkeplate i heltre eik og oppvaskum av porselen med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og fryse/kjøleskap. Hjørnekarusell.

Montert vannstoppeføler.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber og dels plast.  
Det er avløpsrør av støpejern og plast.  
Hovedvannledning av plast med stoppekran, vannmåler og lekkasjestoppeventil plassert i kjeller.  
Enkelt opplegg for vaskemaskin via rør til sluk i ene boden.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2016 plassert i kjeller, det er montert lekkasjeføler.  
Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i bad.

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Luft til luft varmepumpe er plassert på spisestue.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i gang.  
Oppgradert elanlegg med sikringer og jordfeilbryter.  
Montert fiber.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fint opparbeidet hage med gressplen, div.beplanting med blomster og buskevekster med hekk på oversiden av inngang. Ellers natursomt i svakt skrående terreng ca 225 m.o.h.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og vannledninger er av plast.  
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Garasje er bygget over to etasjer, første etasje med garasje. Egen ytterdør til gang og bod, (bod er planlagt og dels klargjort for bad med vann og avløpsrør) 2.etasje er innredet med oppholdsrom og terrasse.  
Oppført i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel og liggende kledning. Fundamentert med støpt dekke av betong, sokkelmur av lettklinkerblokker. Etasjeskille i trebjelkelag tilknyttet takkonstruksjon i takstoler. Taktekket med stålplater og montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål. Fjernstyrt leddport til garasje. Ytterdør av tre med glassfelt. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til terrasse fra oppholdsrom. Vinduer av malt tre med 2-lags isolerglass og avtagbare sprosser.  
Overbygd terrasse på 5 kvm. Oppført i trekonstruksjoner belagt med sponplater og montert rekkverk.

Garasje har betonggulv, vegger og himling er kledd med gipsplater.

Fliser på gulv i gang. Bod har gulv i betong/isolasjonsplater ellers uinnred. Oppholdsrom har overflatebehandlet tregulv.  
Vegger er kledd med malt og beisettepanel.  
Himlinger er kledd med malt trepanel, beiset i oppholdsrom.  
Trapp av malt tre.  
Montert downlights belysning i oppholdsrom og i overbygg på terrassen utvendig.  
Strøm med automatsikringer plassert i gang. Varmekabler i gang.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 216 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 142 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 750 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er registrert avvik i fasade, areal og rominndeling av tilsendte tegninger for opprinnelig del og tilbygg som stemmer ikke med dagens bruk det er derfor registrert avvik som ikke er kjent byggemeldt.

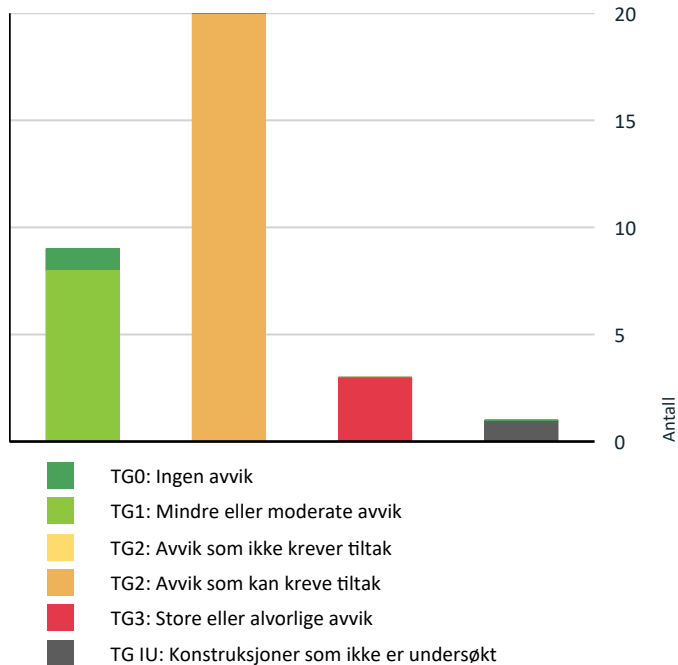
## Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik i bruk av enkelte rom da gang er byggemeldt som bod og oppholdsrom i 2.etasje er byggemeldt som arbeidsrom der plassering av trapp er endret, ved innredning for bad i ene rommet er dette ikke omtalt på tegning.

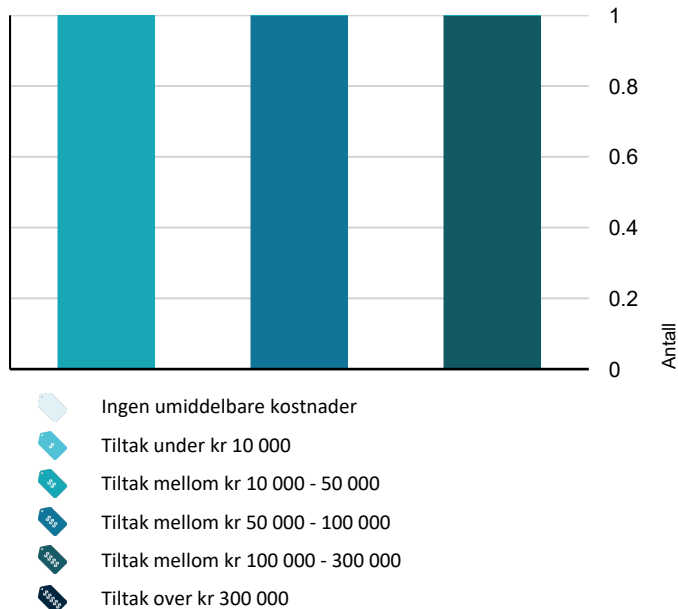
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 38/1 festnr. 5 i Sør Aurdal kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1966

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                                                               |
|------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2005 | Modernisering | Skiftet takteking, opplyses om stedvis forsterket konstruksjon og gjennomgått isolasjon                                                                       |
| 2005 | Modernisering | Et soverom er oppusset/renovert og skiftet vinduer                                                                                                            |
| 2007 | Modernisering | Montert varmekabel og flisgulv i gang kjeller                                                                                                                 |
| 2015 | Modernisering | Renovert kjøkkendel og skiftet innredning                                                                                                                     |
| 2015 | Modernisering | Skiftet enkelte vindu og terrassedør                                                                                                                          |
| 2018 | Modernisering | Det opplyses om at det er skiftet utvendig vannledning fra kommunal ledning til kun (eldre bunnledning i bolig og til kum)<br>Klargjort for avløp til garasje |
| 2018 | Modernisering | Opplyst foretatt overflatedreining med isolering på fremside ved terrasseplattinger                                                                           |
| 2023 | Modernisering | Tidligere vindu i stue er blendet og kledd utvendig, innvendig er veggen isolert og kledd med nye plater på vegg                                              |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, asfaltapp på terrasseoverbygg. Taket er besiktiget fra taknivå.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Asfaltapp har slitasje med mosedannelse på tekking.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Mose på tekking



Kan sees stedvis nedtrødd plate, men ansees ikke med tiltaksbehov

### TG 2 Nedløp og beslag

Montert takrenner av sortlakkert stål med nedløp. Montert snøfanger, isbordbeslag og takstige for adkomst feier.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er montert bortledning av takvann i drensrør, dette har dels motfall på et nedløp og vil føre til vann ikke ledes tilstrekkelig bort fra bygningskroppen

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



Ikke tilstrekkelig rør eller fall på bortledning av takvann

## Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon med sperrer og undertakstro av tre, isolert med sydde matter og mineralull kunne sees noe rest av flisfylling.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjon er innsisert fra luke i gavlvegg, noe begrenset pga plass der tilsyn i sin helhet anbefales. Det er registrert begrenset ventilering av kryploft der tiltak med forbedring anbefales, tillegg anbefales etterisolering da denne stedvis var begrenset og kombinasjon av dette er at kondens kan oppstå på takkonstruksjonen og enkelte tilfeller innvendig lekkasje.

Det er opplyst om at tekking er skiftet siden byggeår og det kan sees forsterking av konstruksjon stedvis, bærekonstruksjon er ikke undersøkt dimensjonert men type tekking er en lett tekking.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.

## Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-og 3-lags isolerglass fra ulike årsattall registrert fra 1982, 2006, 2007 og 2013. Kjellervinduer er i treramme med 1+1-lags glass. Markise på enkelte vindu.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Må hensyntas alder og slitasje på eldste vinduene. Kjellervinduer er slitt og bør skiftes.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Må hensyntas alder og slitasje på eldste vindu



Koblede vindu er slitt og må påregnes utskifting



Det er registrert vedlikeholdsbehov

## Dører

Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Terrassedør i skyvedør av malt tre med glassfelt og utenpåliggende sprosser, adkomst til stue. Ytterdør av tre med glassfelt, adkomst til kjeller. Dobbel dør/port til utvendig bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjellerdør henger i karm og må justeres, eldre dør begrenset isolering. Eldre port der slitasje og låsemekanisme må hensyntas. Må hensyntas alder og registrert slitasje med normal slitasjegrad.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Overgang under/rundt terrassedør er ikke tilstrekkelig og fare for fukt i konstruksjon

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 27 kvm. Oppført i betong og montert rekkverk, overbygd mot vestlig retning. Markise på terrasse.  
Terrasseplatinger på 36 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Takkonstruksjon er ført som flatttak/svakt skrående med sperrer, cc mellom sperrer er 60 cm, lengde er registrert på 3,45 m mellom understøtting på 6" sperrer noe som er under krav og må hensyntas vinterstid. Spiler er over krav til lysåpning. Vedlikeholdsbehov på rekkverk.

Avskalling av betong stedvis på gulv med synlig rustskader på armering

### Konsekvens/tiltak

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



Slitasje med vedlikeholdsbehov på rekkverk



Avskalling av betong med synlig rustskader på armering

## ! TG 3 Utvendige trapper

Inngangsparti med trapp er av betong med takoverbygg. Oppført i betong med sparestein.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er sprekker og setningsskader i betong der tiltaksbehov kreves, ifølge eier har dette vært uendret i hennes eie.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sprekker og setninger i konstruksjon

## INNENDIG

## ! TG 2 Overflater

Gulv er belagt med to og tre stavs eikeparkett. Belegg på et soverom og laminat på det andre. Malt heltregulv i vindfang. Vegger er kledd med malt trepanel, en vegg i stue med tapet og beiset trepanel i kjøkken. Malt mdf plater på et soverom. Himlinger er kledd med malt trepanel og malte plater. Beiset trepanel i kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk og svikt stedvis i gulv, må hensyntas at det er målt avvik i planhet over legganvisning på type gulv.

Det er skjold og fuktmerke i himling i stue, ikke fukt i konstruksjonen ved fuktmåletaking på befaring og jmf eier har dette vært før tak ble skiftet.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Må foretas tiltak for å lukke avvik.

### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke av betong på grunn i kjeller. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 12 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 25 mm i hele rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### ! TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe.

Åpen plassmurt peis i stue og peisovn mot spisestue.  
Vedovn i kjellerbod ved vaskekjeller/grovkjøkken.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Foretatt feiing/tilsyn i 2024, registrert avvik er lukket.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er fra åpen peis registrert avstand fra grue i peis og til gulv 76 cm, der krav er 80 cm og anbefales plage på gulv på ene siden.  
Det er registrert rust på røykrør og vedovn i kjeller, rustskade på sotluke med avrenning fra pipe som må hensyntas og tiltak foretas.  
Det er registrert avvik på pipe over tak, jmf eier skal dette utbedres etter befaring og skal forutsettes utført før salg/overtakelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



Avstand fra grue til gulv/brennbart material er under 0,8 m



Rust på sotluke og avrenning fra luke tyder på fuktpåvirkning i pipeløp



Rust på vedovn

### ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng i kjeller bestående av gang, bad og boder.  
Gulv er av malt betong i kjellerboder. Fliser i gang.  
Vegger i malt betong/pusset utførelse og malt trepanel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert spor av mus/skadedyr i kjeller, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak.

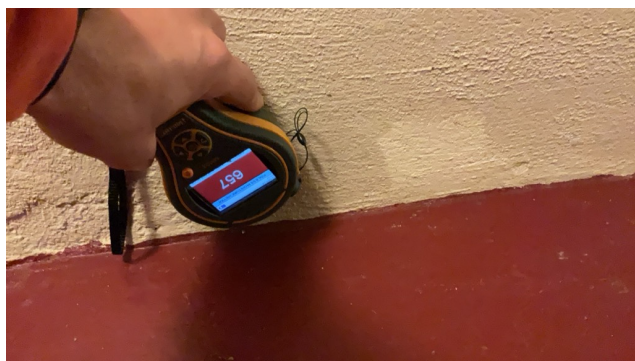
#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



Ved overflatesøk med fuktmåler var det fuktutslag på gulv mot grunn



Ved overflatesøk med fuktmåler var det fuktutslag på murer mot terreng

## ! TG IU Kryp kjeller

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom under deler av bygning på oversiden.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendig betongtrapp til kjeller belagt med fliser og sklisikring samt montert håndløper. Trapp til 1. etasje fra vindfang av malt tre med rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må hensyntas høyde til etasjeskille er lav.

## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte heltredører.

## ! TG 2 Andre innvendige forhold

Plassbygd skap i ganger og garderobeskap på hovedsoverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Må hensyntas alder og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

## ! TG 3 Generell

Bad har gulv belagt med fliser, vegger er kledd med trepanel og fliser i dusjhjørne. Himling er kledd med malte takess plater. Montert servant, klosett og dusj med glassdører. Baderomsinnredning i plater og malte fronter med underskap og høyskap, laminat benkeplate i trefylling. Speil og belysning.

Baderom er opplyst oppusset fra 1990-tallet og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av bemerkninger, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimer satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Det er målt 0 mm høydeforskjell fra flis ved dørterskel til topp slukrist, gulv er tilnærmet flatt og ikke fall i dusj.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Tettesjikt er ukjent og forventet levetid på evt. tettesjikt i våtsoner er vurdert til å være oppbrukt.
- Fra sluk er sluk av plast, det er ikke registrert noe form for tettesjikt.
- Sluk er plassert utenfor dusj og åpning i hjørne på dusjbunn til sluk.
- Det er registrert sortheter/svertesopp i mykfuge og i sementbaserte fuger, noe som kan indikere fukt i konstruksjonen.
- Det er ikke tilstrekkelig avtrekk/utlufting, kun ventil i luftepipe.

Eier opplyser om at bad blir benyttet i hennes eie og fungerer, men ved videre bruk må avvik hensyntas og påregnes tiltaksbehov av våtrom i sin helhet.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

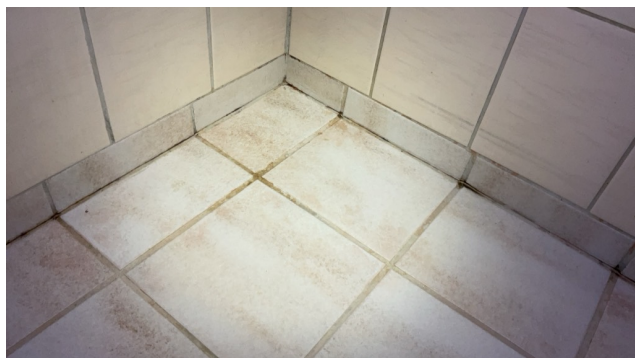
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Fra sluk ble det ikke registrert tettesjikt i gulv/våtsoner  
Sluk er plassert utenfor dusj



Synlig sortheter og svertesopp i fuger og mykfuge i dusj og stedvis på baderomsgulvet

## KJELLER > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Det er begrenset fuktmåletaking da badet/dusj ble benyttet dagen før befaring, men det kan sees indikasjon på avvik med sopp i fuger og ved overflatesøk mindre fuktutslag. Dette kombinert med alder og konstruksjonsoppbygging med plassering i kjeller må det holdes under ettersyn

## KJØKKEN

## 1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i folierte plater og malte platefronter med over-og underskap og kjøkkenøy, benkeplate i heltre eik og oppvaskkum av porselen med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og fryse/kjøleskap. Hjørnekarusell.

Montert vannstoppeføler.

Normal slitasjegrad på innredning ihenhold til alder.

## 1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og dels plast.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

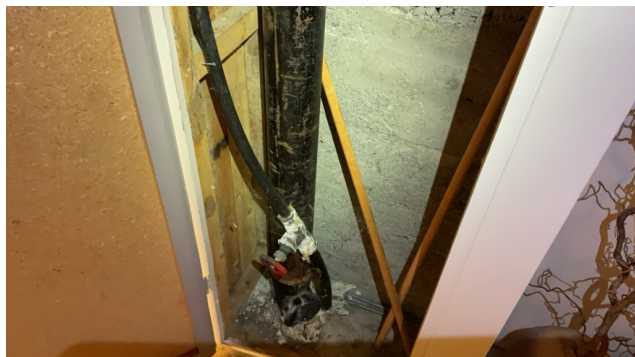
#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

# Tilstandsrapport



Avløpsrør av jern/soil med synlig rust

## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

## ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med stoppekran, vannmåler og lekkasjestoppeventil plassert i kjeller.

Enkelt opplegg for vaskemaskin via rør til sluk i ene boden.

## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2016 plassert i kjeller, det er montert lekkasjefølger.

## ! TG 2 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i bad.  
Luft til luft varmepumpe er plassert på spisestue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst om sist foretatt service på varmepumpe for ca fire år siden, anbefaler tilsyn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må hensyntas og service vurderes.

## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i gang.  
Oppgradert elanlegg med sikringer og jordfeilbryter.  
Montert fiber.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
4. 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?  
**Ja Kontroll sist 26.07.2012**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

7. 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, jåmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

9. 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?

# Tilstandsrapport

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
Ja

11. 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

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann, må hensyntas at det er eldre anlegg stedvis.



Sikringsskap

## TG 0 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.*

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

2. Er det skader på røykvarslere?  
Nei

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

4. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Drenering er ukjent og isåfall fra byggeår ikke synlig ved murer, det er opplyst foretatt overflate drenering med isolering ved terrasser mot sørlig retning på terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur av betong og sparestein.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes.

Det må hensyntas at alder kombinert med fuktpåkjenning over tid har påvirkning på levetid, samt at utifra alder der det er betong med sparestein er det nærliggende ikke armering i mur.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Sprekk i mur

# Tilstandsrapport



Sees forvitring på mur mot terreng



Sprekk i mur

## ! TG 3 Terrengforhold

Fint opparbeidet hage med gressplen, div.beplanting med blomster og buskevekster med hekk på oversiden av inngang. Ellers natursomt i svakt skrående terreng ca 225 m.o.h.

### Vurdering av avvik:

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

Under befaring var det fuktig terreng på overside av bolig, det må hensyntas og tiltak vurderes.

Jmf NVE sitt aktsomhetskart ligger eiendom under aktsomhet mot flom fra elva Begna

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Terrengfall mot mur/bygning på oversiden og nord/vestlig retning

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og vannledninger er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### 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.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2007

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier bygget i 2007-2008, igangsettelsestillatelse er gitt i 2006. Det er ikke kjent om det foreligger ferdigattest.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasje er bygget over to etasjer, første etasje med garasje. Egen ytterdør til gang og bod, (bod er planlagt og dels klargjort for bad med vann og avløpsrør) 2.etasje er innredet med oppholdsrom og terrasse.

Oppført i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel og liggende kledning. Fundamentert med støpt dekke av betong, sokkelmur av lettklinkerblokker. Etasjeskille i trebjelkelag tilknyttet takkonstruksjon i takstoler. Taktekket med stålplater og montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål. Fjernstyrt leddport til garasje. Ytterdør av tre med glassfelt. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til terrasse fra oppholdsrom. Vinduer av malt tre med 2-lags isolerglass og avtagbare sprosser. Overbygd terrasse på 5 kvm. Oppført i trekonstruksjoner belagt med sponplater og montert rekkverk.

Garasje har betonggulv, vegger og himling er kledd med gipsplater.

Fliser på gulv i gang. Bod har gulv i betong/isolasjonsplater ellers uinnred. Oppholdsrom har overflatebehandlet tregulv. Vegger er kledd med malt og beisettrepel.

Himlinger er kledd med malt trepanel, beiset i oppholdsrom.

Trapp av malt tre.

Montert downlights belysning i oppholdsrom og i overbygg på terrassen utvendig.

Strøm med automatsikringer plassert i gang. Varmekabler i gang.

### Bemerkninger

Trapp mangler sikring rundt trappeløp, manglende rekkverk og håndløper.

Terrassedør henger i terskel.

Tettesjikt og gulv bør legges på terrasse.

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

142 m<sup>2</sup>/133 m<sup>2</sup>

**Enebolig:** 3 Bod, 2 Gang, Bad, Kott, Vindfang, 2 Soverom, Kjøkken, Stue

**Andre bygg:** Garasje

**Bruksareal andre bygg:** 74 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 600 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 950 000

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 uten fradrag

2 750 000

Fradrag for festet tomt

-

150 000

### Konklusjon markedsverdi

2 600 000

### Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

| Årlig festeavgift | Sist justert | Oppjustert festeavgift | Kapitalisert verdi (avrundet) |
|-------------------|--------------|------------------------|-------------------------------|
| Kr. 6 080         | 18.08.2025   | Kr. 6 080              | Kr. 150 000                   |

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                        | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|----------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Skulejordet 9 ,2930 BAGN<br>145 m <sup>2</sup> 1967 4 sov    | 11-09-2023 | 2 650 000 | 3 200 000 |           | 3 200 000 | 22 069              |
| 2 Sørvollbakkin 43 ,2930 BAGN<br>147 m <sup>2</sup> 1979 3 sov | 20-04-2021 | 2 100 000 | 2 450 000 |           | 2 450 000 | 16 667              |
| 3 Spangrudvegen 30 ,2930 BAGN<br>138 m <sup>2</sup> 1986 3 sov | 02-07-2020 | 1 950 000 | 1 900 000 |           | 1 900 000 | 13 768              |
| 4 Klukkarmoen 4 ,2930 BAGN<br>143 m <sup>2</sup> 1968 2 sov    | 04-09-2018 | 1 900 000 | 1 950 000 |           | 1 950 000 | 13 636              |
| 5 Tellatn 27 ,2930 BAGN<br>177 m <sup>2</sup> 1969 4 sov       | 20-10-2024 | 2 400 000 | 2 250 000 |           | 2 250 000 | 11 364              |
| 6 Stabelvegen 13 ,2930 BAGN<br>206 m <sup>2</sup> 1950 4 sov   | 02-07-2025 | 3 350 000 | 3 230 000 |           | 3 230 000 | 10 556              |

### 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 (fakturert i 2024 inkl. vann, avløp, feiing, festeavgift, eiendomskatt og renovasjon) | Kr.        | 26 021        |
| Forsikring (stipulert)                                                                                   | Kr.        | 8 000         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                                                                   | <b>Kr.</b> | <b>34 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 700 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 900 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>1 800 000</b> |

#### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 700 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 150 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>550 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 350 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi

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

|                                                   |     |           |
|---------------------------------------------------|-----|-----------|
| Normal tomteverdi                                 | Kr. | 500 000   |
| Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet | Kr. | + 100 000 |

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>600 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

#### Kommentar

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 950 000</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

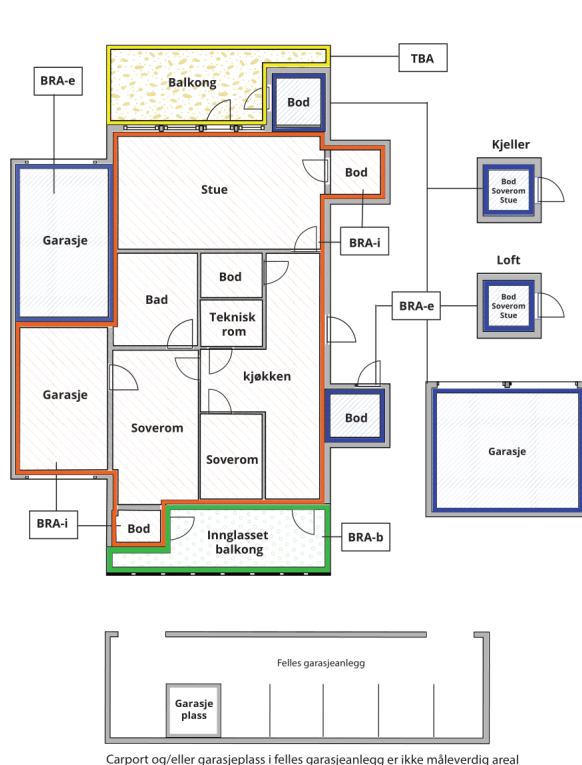
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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.

## 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        | 42                            | 9                           |                            | 51  |                                 |
| 1.etasje       | 91                            |                             |                            | 91  | 63                              |
| <b>SUM</b>     | <b>133</b>                    | <b>9</b>                    |                            |     | <b>63</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>142</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller  | Bod/vaskekjeller/grovkjøkken, gang, bad, bod, kott          | Utvendig bod                |                            |
| 1.etasje | Vindfang, soverom, gang, soverom 2, kjøkken/spisestue, stue |                             |                            |

### Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er registrert avvik i fasade, areal og rominndeling av tilsendte tegninger for opprinnelig del og tilbygg som stemmer ikke med dagens bruk det er derfor registrert avvik som ikke er kjent byggemeldt.

### 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:*

## 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) |     |                                 |
| 1.etasje       |                               | 46                          |                            | 46  |                                 |
| 2.etasje       |                               | 28                          |                            | 28  | 5                               |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>74</b>                   |                            |     | <b>5</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>74</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etasje |                            | Gang, bod, garasje          |                            |
| 2.etasje |                            | Oppholdsrom                 |                            |

## Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.  
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er avvik i bruk av enkelte rom da gang er byggemeldt som bod og oppholdsrom i 2.etasje er byggemeldt som arbeidsrom der plassering av trapp er endret, ved innredning for bad i ene rommet er dette ikke omtalt på tegning.

### 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:*

## 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 | 107        | 35         |
| Garasje  | 28         | 46         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede          | Rolle         |
|------------|--------------------|---------------|
| 09.10.2025 | Stian Hagen        | Takstingeniør |
|            | Solveig Muldbakken | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune         | gnr.          | bnr. | fnr. | snr.            | Areal               | Kilde                                                    | Eieforhold |
|-----------------|---------------|------|------|-----------------|---------------------|----------------------------------------------------------|------------|
| 3449 SØR-AURDAL | 38            | 1    | 5    | 0               | 1600 m <sup>2</sup> | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i festekontrakt. | Festet     |
| Adresse         | Festekontrakt |      |      | Neste justering |                     | Utløpsdato                                               |            |
| Skulejordet 8   | 18.08.1961    |      |      |                 |                     | 18.08.2061                                               |            |

### Hjemmelshaver

Muldbakken Solveig (gjelder feste)  
Sør-Aurdal Kommune (bortfester)

### Kommentar

Jmf kommunekart og matrikkel er tomteareal opplyst til å være større, men oppgitt areal er jmf festekontrakt. Utifra kommunekart er deler av garasje beliggende på og over tomtegrense noe som må hensyntas og nærmere undersøkelse/tiltak må foretas.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Bagn på østsiden av Begna i Sør Aurdal kommune. Fint usjenert beliggende med gode solforhold og utsikt til dalføret. Kort avstand/gangavstand til Bagn sentrum med alle fasiliteter, bafnehaage, skoler, off.kommunikasjon mm. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet til bla. stinett til Bagnsbergan. Gode fritidstilbud i kommunen.

### Adkomstvei

Avkjørsel fra fylkesvei inn i boligfeltet, privat vei og gruset innkjørsel og parkering i garasje eller på eiendom.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Fint opparbeidet hage med gressplen, div.beplanting med blomster og buskevekster med hekk på oversiden av inngang. Ellers natursomt i svakt skrående terreng ca 225 m.o.h.

### 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.

## Forsikring

| Selskap   | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------|----------|------|----------------|--------------|
| Eika      | 6176532  |      |                |              |
| Kommentar |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse    | Dato       | Kommentar                                                 | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------|------------|-----------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring  | 06.10.2025 |                                                           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier           |            | Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring | Gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no    | 25.09.2025 | Matrikelopplysninger                                      | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger      |            | Innhentet fra kommunen                                    | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart | 22.10.2025 | Kommunekart                                               | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 24.10.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/AO2970>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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