

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Oslovegen 1864, 2910 AURDAL
 NORD-AURDAL kommune
 gnr. 104, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 01.07.2025

Rapportdato: 24.07.2025

Oppdragsnr.: 20062-1875

Referansenummer: VQ3483

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid

Vår ref: Gudbrand Sælid




TAKSTKONTORET
v a l d r e s

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.

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

Uavhengig Takstingeniør

post@valdrestakst.no

911 81 534



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 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.

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

Tilstandsrapport over:

- Våningshus på adresse Oslovegen 1864.

Det vises til landbrukstakst for øvrige opplysninger om eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

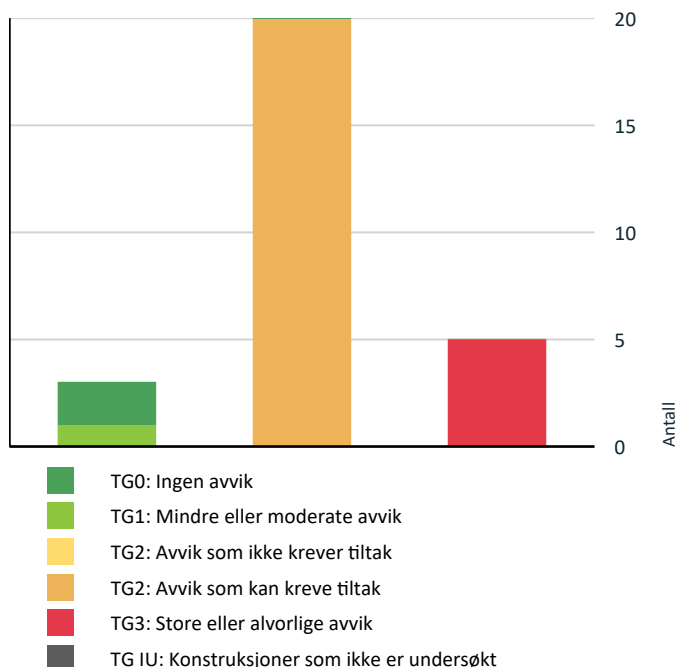
[Gå til side](#)

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger
- Eldre bygg uten tegninger.

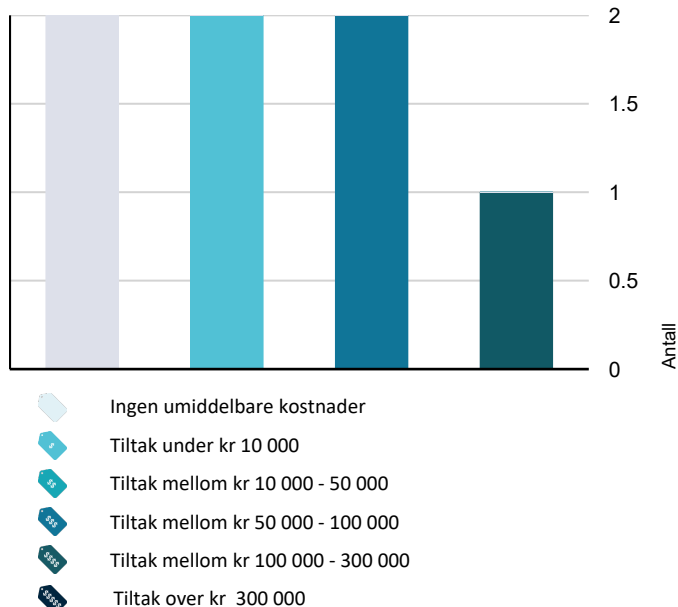
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1750

Kommentar
Opprinnelig byggeår 1750 -
renovert/tilbygd og oppgradert,
senest 1983.

Anvendelse
Rom for varig opphold - helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekkes med svartlakkerte stålplater.

- Kommentar:

Det er ikke etablert noen form for undertaksløsninger på det som ses
ved inspeksjon inne på kaldloft fra kleve.

Ukjent løsning på tilbygd del.

Det antas at bølgeblikkplater på opprinnelig del fungerer som undertak.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert
fra bakkenivå og drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke
sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra
stige. 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.

Årstall: 1983

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er påvist andre avvik:

1. Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet
brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Stålplater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av
forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

2. Besiktigelsen viste i tillegg til slitasje og malingsavflassing
kantkorrosjon (rustdannelser) i plateendene som følge av 'koking' og at
vannet blir hengende på plateenden ved takutstikk lenge etter at det har
sluttet å regne. Regnvannet vil vaske med seg sure forbindelser fra
forurensninger og klorider fra salt som har lagt seg på taket, og disse
stoffene vil samle seg ved plateenden. Påkjenningene på plateenden blir
dermed større enn på platene for øvrig.

Det ses også noe større påkjenninger på plateendene inn ot kilrenner
pga snø- og ispress.

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:

Overflatekorrosjon på plastbelagte stålplater lar seg utbedre ved
rengjøring og påføring av ny korrosjonshindrende maling.
Påviste skader har ingen konsekvens.

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event.
utskifting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett
lengre livsløp.



Besiktigelsen viste kantkorrosjon (rustdannelser) i plateendene som
følge av 'koking'.



Skader i plateender inn mot kilrenne pga snø- og ispress.

Tilstandsrapport



Skader i plateender inn mot kilrenne pga snø- og ispress.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål.
Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng.
Pipebeslag og takfotbeslag i stål.

Årstall: 1983 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

1. Nedløpsrørene fra takrenner er ført direkte til terreng med naturlig fordøyning ned i stedlige masser.
2. Ut fra dagens krav mangler det snøfangere på hele taket/begge sider, hvor dette anses å ikke være noe avvik jfr. alder/byggeår 1983.
3. Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier jfr. forskrift om brannforebygging.
4. Påvist ufullstendig beslagsløsning rundt pipen på opprinnelig del. Påvist skade i takrenner på tilbygd del pga manglende bærestag til kroker samt snøpress.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
 - Andre tiltak:
 - Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
1. Det anbefales i utgangspunktet at fallet på terrenget ut fra vegglivet/bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.
 2. Det anses ikke nødvendig å ettermontere snøfangere, da dette ikke var noe krav på oppføringstidspunktet, men ved en event. ombygging/renovering av bygget kan kravet slå inn som del av forutsetninger til tiltaket.
 3. Kommunen har tilsynsansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stigetrinn og feierplattform montert.
 4. Det må beregnes etablert/montert nytt pipebeslag/beslag som ivaretar lufteøret for kloakkluften. Takrenner på tilbygd del må påregnes skiftet.

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskifting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp.



Nedløpsrørene fra takrenner er ført direkte til terreng med naturlig fordøyning ned i stedlige masser.
Det anbefales i utgangspunktet at fallet på terrenget ut fra vegglivet/bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.



Ufullstendig pipebeslag - uttetheter.



Nedbøyninger i takrenner pga snøpress.



Trestige montert - dette holder ikke mål - fuktskader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger/hovedkonstruksjoner i opprinnelig del i laftet tømmer med utv. og innvendig lekting og kledning.

Tilbygd deler i tradisjonelle reis- og bindingsverkskonstruksjoner med dels noe liggendesamt stående tømmermannspanel som utvendig kledning.

Årstall: 1983 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Bildet viser underkant av kledningen, hvor denne er montert direkte til bindingsverket uten utlektet luftespalte.

Tett mellom underliggende ved kloss.

Kledningen ligger etablert direkte til tømmerveggen, uten etablert luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert med en mindre bakenforliggende luftespalte. Ingen indikasjoner på skader eller avvik som følge av redusert lufting.

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskifting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd saltak/sperrekonstruksjon med bærende knevegger til etasjeskille/bjelkelag.

Forøvrig er konstruksjonen bygd opp på stedet av håndverker som bærende konstruksjon med sperrer som hviler på midtvegg til hanebjelke.

Årstall: 1983 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen påviste avvik ved konstruksjonen/konstruksjonsoppbyggingen, men merk at denne er bygd ihht andre klassifiseringer enn av idag vedr. energi- og konstruksjonssikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak med event. forbedring av luftingen av takkonstruksjonen anses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende/ redusert lufting pr. dd. Merk alder.



Del av kaldloft inspisert via luke i himling inne på klev. Opprinnelig tekking uten undertak.

! TG 2 Vinduer

Eldre malte vinduer med innvendig og utvendig ramme med 1-lags glass med kittfals i opprinnelig del.

2-lags energivinduer fra bygge/renoveringsår i tilbygd del samt på kjøkken og soverom.

- Kommentar:

Det vises til alder på opprinnelige vinduer, og presiseres at doble vinduer er forbi lengste levetid jfr. levetidstabeller samt at det er påvist utett mellom utv. omramming og vinduskarm.

Øvrige vinduer/dører fra 1983 anses forbi mer enn halvparten av sin levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Merk utett mellom utv. omramming og vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige med alle vinduer. Merk spesielt vinduer på inngangssiden, hvor disse er forbi lengste teoretiske levetid. Det anbefales uansett satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Energivinduer på kjøkken. Luftespalte i overkarm.

Tilstandsrapport



Vinduer på inngangssiden.
Eldre, enklere vinduer.

! TG 2 Dører

2 stk inn/utganger i hovedplanet, hvorav hovedinngangsdør samt terrassedør.
Hoveddører som delisoert med større glassfelter (Terrassedør som heve-skyvedør med 3-lags glass).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har dører en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.



Hoveddør som noe enklere og definert som uisolert.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ca 10 kvm TBA - Terrasse og balkongareal, hvorav ca 3 kvm overbygd inngangsparti samt ca 7 kvm åpen markterrasse ut for stue (Jernbanesviller lagt på terreng).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Merk enkelheten av markterrasse, da det her ses å vokse gress mellom svillene samt at svillene faller inn mot vegglivet (Ledere regn- og smeltevann direkte til veggliv).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak. Terrasser må ses på som ett ettersynspunkt og ett av eiers vedlikeholdsansvar jfr. utv. konstruksjoner. Merk vann som renner mot vegg.



Åpen markterrasse ut for stue.

Merk at denne er etablert av jernbanesviller lagt direkte til terrenget.



Overbygd inngangsparti med spaltegulv.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige overflater med forskjellige materialvalg på de respektive deler.

Tregulv på kjøkken og stue, belegget på bad og vaskerom.

Vegger med panel og plater, dels malte overflater.

Panel og malte plater gjennomgående i alle himlinger.

- Kommentar:

Merk slitasje i tregulvene samt utett utførelse på vaskeromsgulvet.

Vurdering av avvik:

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

Merk slitasje i stuegulvene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelle oppussingstiltak må beregnes.

Tilstandsrapport



Del av innvendige overflater.
Stue med tregulv - trepanel til vegger og i himlinger.
Merk slitasje i stuegulvene.



Del av kjøkken.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

- Kommenter:

Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår, og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.

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.

Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene. Dette anses som naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ses ingen behov i å imøtekomme de påviste avvik, da disse anses som mindre vesentlige og ikke har noen relevans eller er til hinder for videre bruk.

! TG 2 Radon

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Preaksepterte ytelser

Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning

- a. som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen
- b. som står i vann
- c. som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren
- d. med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Denne boligen er av eldre dato og bygd etter andre prisnippel enn av idag, hvor det da ikke var videre krav til tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

2 stk murte piper, begge som murte og pussede elementpiper, en på kjøkken og en i opprinnelig del.

Malte overflater innvendig, pusset over tak med hhv stålavdekning på en og støpt avdekning på pipe i opprinnelig del.

Tilknyttede ildsted som frittstående peisovner, en i stue og en i kjøkken samt vedovn på soverommet.

- Kommentar:

Pipen på opprinnelig del med ufullstendig/utett beslagsløsning over tak. Sotluke på pipe i tilbygd del sitter for nærme brennbar treverk samt at det mangler ubrennbar plate til gulv.

Det må beregnes tiltak på begge avvikene.

Det antas at begge pipene er fra bygge/renoveringsår - 1983.

Årstall: 1983

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må beregnes etablert brannsikker løsning fra sotluke inn mot treverk.

Alternativt kan det monteres sotlukestein i begge pipene, hvor avvikene vil falle vekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Peisovn på kjøkken.



Vedovn på soverom



Peisovn i stue.



Sotluke på pipe på kjøkken.
Sotluken sitter for nærme treverk samt at det mangler ubrennbar plate til gulv.

! TG 2 Kryp kjeller

Boligen er etablert med natursteinsmur på opprinnelig del samt plasstøpt betongringmur direkte til terrenget med luftet/ventilert kryp/blindkjeller gjennomgående på tilbygd del.

- Kommentar:

Krypkjeller er inspisert av takstmann via luke i soveromsgulvet samt luke i murlivet på tilbygd del.

Det som kunne besiktiges og ses herfra av krypkjelleren og krypkjellerens åpne rom viste naturterreng/torv, -hvor denne ligger uten noen form for overdekkende dampspærre eller plastdekke. Dette medfører fuktavdampninger fra terreng til stubbeloftsløsninger. Ordinære fuktavsetninger jfr. vanlige luftvekslinger ses i stubbeloft og trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

NB: Ved besiktigelse i krypkjeller ble det også observert endel muselort, noe som anses som normalt jfr. at det er naturterreng under hytten. Det er imidlertid ikke foretatt inngripende undersøkelser i konstruksjoner om det finnes/er mus i disse.

Krypkjeller ses med god innvendig høyde etter fremre del, hvor det blir lavere og lavere opp mot inngangssiden jfr. terrenghelningen - indre del er ikke fullt ut inspisert.

Det skal merkes at krypkjeller betegnes som risikokonstruksjon og at det kan forekomme fuktskader i kryperom.

Dette kan skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5-6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen.

Fukttillskudd fra grunnen og etterslep i temperaturen i kryperommet gir høy luftfuktighet i rommet. Strålingsutveksling mot den kalde byggegrunnen senker overflatetemperaturen på undersiden av etasjeskilleren.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Ingen påviste avvik utover ordinære fuktavsetninger jfr. luftvekslinger - tilstandsgrad 2 jfr. risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Del av luftet krypkjeller under tilbygd del.

Tilstandsrapport



Del av blindkjeller under opprinnelig del.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom med beleggt gulv med sokkeloppkant.
Trepanel til vegger.
Rustfritt vaskekar samt vann og avløpsuttak for vaskemaskin.

Årstall: 1983 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utett gulv på vaskerom.



Enklere vaskeromsfunksjoner.

ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking, da det er påvist forhold inne på vaskerommet som tilsier TG3.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utett i hjørne.

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra bygge/renoveringsår (1983) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1969 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Enklere bad med støpte gulv med beleggt lagt med oppkant til vegg og overlappende baderomsplate.

Toalett som gulvmontert.

Servantskap med helstøpte servantplate.

Dusjnische med forheng.

Årstall: 1983 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.

Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Konsekvens/tiltak

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Del av bad.
Toalett og servantskap.



Åpen dusjnische med forheng.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne i kleven, hvor denne sjikter til dusjnisen.

Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

- Kommentar:

Merk at baderommet ikke har vært i bruk på en stund og at event. fuktinntrengninger i vegg kan være opptørket - derav ingen påviste forhøyede fuktutslag på befaringsdagen.

Årstall: 1983

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bad med naturlige renoveringsbehov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet med kjøkkeninnredning antatt fra 1983 (år for tilbygg).

Malte fronter.

Frittstående hvitevarer.

Vaskebeslag med 2 kummer/utslagsvask samt stålbeslag med en kum og avrenningsplate.

- Kommentar:

Kjøkkenet/kjøkkeninnredning fremstår med naturlige renoveringsbehov.

Årstall: 1983

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event.

utskifting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp og ett naturlig utbedringspunkt ihht alder.

Det er i teknisk beregning (i landbrukstaksten) foretatt ett trekk for slit og elde.

Tilstandsrapport



Kjøkken med innredning fra bygge/renoveringsår.
Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er ikke etablert noen form for mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Ordinært naturlig avtrekk via himlingsmontert ventil.

Årstall: 1983 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vanninntak ført inn i blindkjeller til hovedstoppekran samt trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter.
Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrekk.

Årstall: 1983 **Kilde:** Andre opplysninger: Det antas at alle rørføringer er fra bygge/renoveringsår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg.

- Kommentar:

Avløpsrør ses i blindkjeller.

Tilstandsgrad gitt iht alder.

Årstall: 1983 **Kilde:** Andre opplysninger: Antatt monteringsår.

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

Spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom.

Årstall: 1983 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

! TG 2 Varmesentral

Hovedoppvarming er basert på bruk luft til luft varmepumpe samt elektriske paneovner og tilleggsfyring med vedfyrte ildsted.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Luft til luft varmepumpe - ukjent alder.

! TG 2 Varmtvannstank

Mindre varmtvannsbereder i blindkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre bereder med begrenset kapasitet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må beregnes.

Tilstandsrapport



Mindre bereder i blindkjeller.

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.

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår/renoveringsår (1-faset)

- Kommentar:

Eldre enklere elektrisk anlegg med skrusikringer.

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.
1983
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
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?
Ja For en event. fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann eller det lokale el-tilsyn.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. Alle tiltak/arbeider utført på elektriske anlegg skal være kvalitetssikret ved at det utarbeides samsvarserklæring/kontrollrapporter av utførende foretak. Dersom dette mangler/ikke er utført, tilsier dette en mangel/avvik. Alt arbeid på elektrisk anlegg skal utføres av godkjent virksomhet, hvor virksomheten skal være registrert i myndighetenes sentrale register: <https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/>. Jeg anbefaler utvidet kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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.

Tilstandsrapport

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Det ble registrert røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen. Brannslange i blindkjeller.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Husbrannslange i blindkjeller.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Stedlige masser/naturterreng med grus og morenegrunn, torv og mose, naturlig drenering.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Bygget er etablert til stedlige masser, noe som tilsier at terrenget ikke er drenert med unntak av ordinær fordrøyning i de stedlige massene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det antas naturlig avrenning fra tomten, hvor det antas at vannet får naturlig fordrøyning i stedlige masser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Merk at udrenert terreng kan ved enkelte årstider medføre frostsetninger og utvasking av grunnen under bygget.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kjellervegger i opprinnelig del som natursteinsmur ført ned i terreng (Kjøkken og soveromdel), støpte plate i vindfang, kleve og bad/vaskerom. Støpt ringmur på tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Opprinnelig steinmur er støpt utenpå, hvor dette antas utført samtdig med at huset ble renoveret/tilbygd.

Det ses å foregå endel utv. reparasjonstiltak med ipussing av muren enkelte steder pga avskalling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eiers ettersynsansvar.

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp.



Avskalling i muren pga fuktopptrekk og frost. Er under reparasjon.

! TG 0 Terrengforhold

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstånde bebyggelse.

Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.

Tilkomst via privat adkomstvei gjennom naboeiendom.

Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.

Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt samt hagearealer rundt våningshuset.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

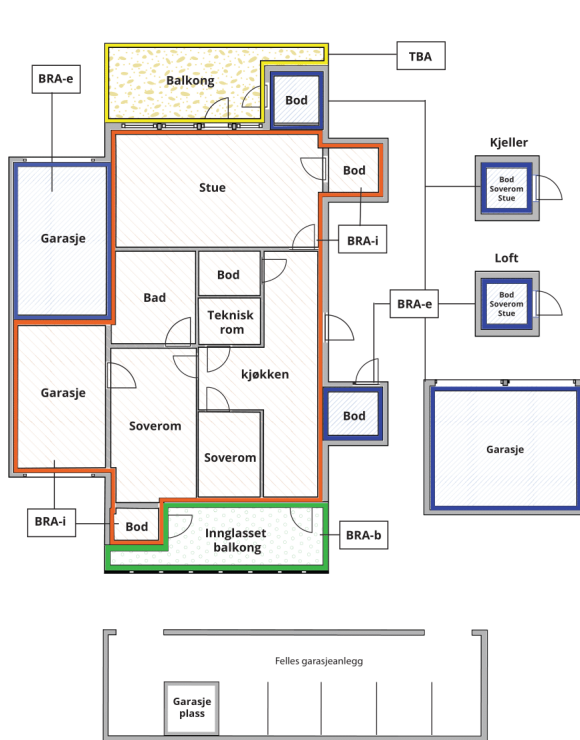
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	111			111	10
SUM	111				10
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Kjøkken, Klev, Soverom, Vaskerom, Bad, Stue		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard. Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 10 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Ca 3 kvm overbygd inngangsparti.

- Ca 7 kvm åpen markterrasse ut for stue (Jernbanesviller lagt på terreng).

Ovenstående arealer/arealer iht definisjon åpent areal = 10 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eldre bygg uten tegninger.

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)
Våningshus	111	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	104	1		0		BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Oslovegen 1864							
Hjemmelshaver Stende Arne, Stende Marit Helene							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/VQ3483>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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