





# Tilstandsrapport

 Våningshus  
 Liagrendvegen 726, 2933 REINLI  
 NORD-AURDAL kommune  
 # gnr. 112, bnr. 7

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



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 03.05.2026

Oppdragsnr.: 20062-2078

Eiendomsverdi ref nr: HX9051

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid



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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Våningshuset er opprinnelig bygd i 1947 og oppført over 4 plan - kjeller, 1 og 2 etg samt loftsplan.

Utvendige og innvendige renoveringer med ny utv. kledning fra 2014 og innv. fra 2014 og år fremover, senest i 2020 med våtrom og innredning av kjeller til dagens stand og størrelse.

Bygget er oppført i tradisjonelle, stedlig bygde reisverkstruksjoner med flisfylling som opprinnelig isolering. Støpte fundamentet ført ned i terreng ihht byggeårets metodevalg.

Saltakskonstruksjoner som del av loftsetasje med bærende kneveggskonstruksjoner og uisolerte kneloft.

Ytre tekking med stålplater/taksteinsplater.

Utvendig kledning som liggende dobbelfalset med staff samt fremhevede detaljer rundt vinduer og dører samt hjørnekasser og etasjeskille- forøvrig pusset mur.

Isolervinduer med noe varierende alder.

Innvendig med varierende overflater, gjennomgående fra renoverings/oppgraderingsår.

Nytt kjøkken og bad fra 2014 samt bad/vaskerom i kjellerplanet fra 2020.

- Konklusjon:

Huset fremstår i god oppusset stand med bla nyere elektrisk anlegg samt vann og avløpsopplegg fra etableringsår for våtrommene og kjøkken.

NB: Generell kommentar på bruk av MDF-paneler (himling på våtrom f.eks). Disse er i utgangspunktet ikke egnet til bruk på våtrom med mindre de er produsert for denne bruken. Det er ikke lagt frem produktdokumentasjon - ukjent om materialbruken på våtrom er ihht anbefalinger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

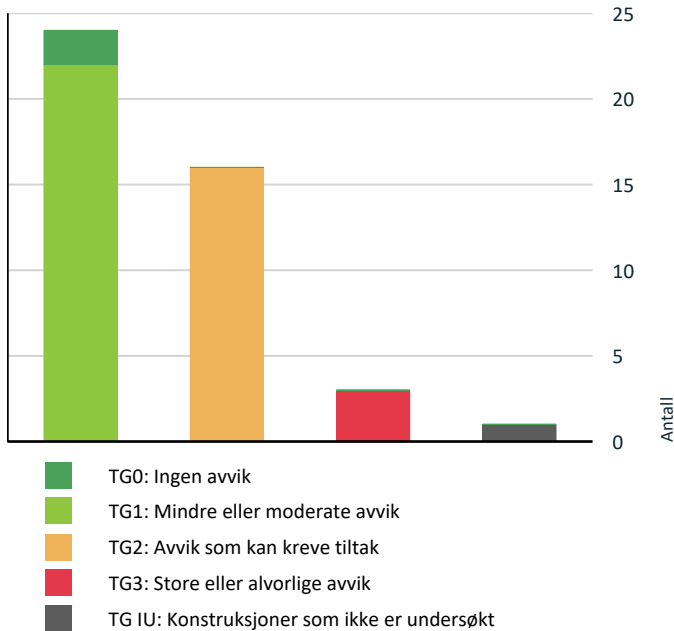
[Gå til side](#)

## Våningshus

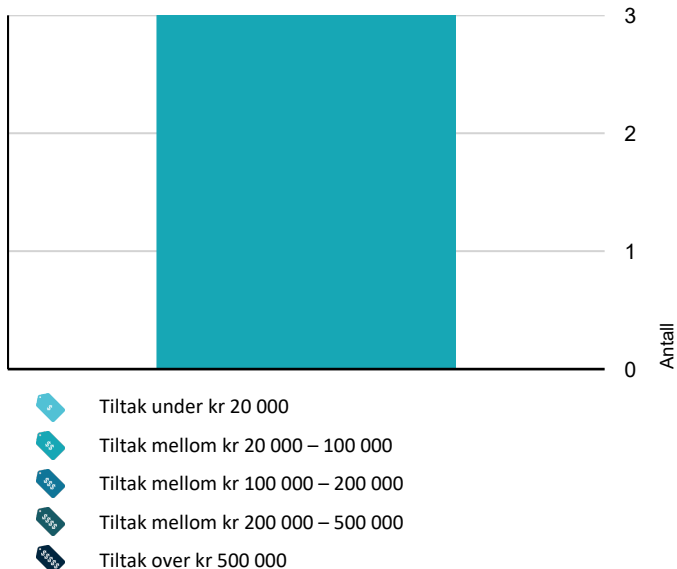
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Våningshus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## VÅNINGSHUS



### Byggeår

1947

### Kommentar

Opplyst opprinnelig byggeår.

### Anvendelse

Rom for varig opphold - helårsbolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget fremstår som ettersett og ivaretatt med alminnelig godt vedlikehold.

God bruksstand med senere renoveringer og oppussinger.

### Tilbygg / modernisering

Se beskrivelse i landbrukstaksten.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Ytre tekking med stålplater/svartlakkerte plater med taksteinsmønster.

- Kommentar:

Platene er lagt nye i 1989.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, 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.

Ukjente undertaksløsninger, da disse ikke lar seg inspisere.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Tekkingen er ihht opplysninger 37 år gammel og forbi mer enn halvparten av sin levetid.

I tillegg er det på byggets stueside registrert at platene er solslitt og med stedvis avflassing.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden til taktekingen og vurdere utskiftning når ytterligere slitasje eller skader oppdages, for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Solslitte og avflassede plater kan redusere takets levetid og øke risikoen for vanninntrenging.

Videre undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold, da visuell kontroll fra bakkenivå ikke gir full oversikt over eventuelle skader.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

Årstall: 1989

Kilde: Eier



Nedløpsrørene fra takrenner er ført direkte til terreng med naturlig fordrøyning 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.

## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger/veggkonstruksjoner er oppført i tradisjonelt reisverk med flisfylte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg.  
Utletektet og tilleggsisolert av dagens eier samt ny utv, liggende dobbelfals med perle (utført i 2014).

- Kommentar:

Trekonstruksjonen er lukket, og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden inne i veggen. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle loddavvik på ytter- og innervegger.

Det er registrert at utvendig kledning er montert med bakenforliggende luftesjikt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Plassbygd saltak/sperretak med bærende kneveggkonstruksjon etablert til bjelkelag som etasjeskille mellom 2 og 3.etg.

Undertak som robust rupanel (ses inne på kneloftene).

Kaldloftskonstruksjon/kneloft med adkomst fra trappegang og soverom i 3.etg.

Knevegger og takkonstruksjonen i skråhimlinger forutsettes isolert med isolasjonsmatter - ukjent metodevalg jfr. lukket konstruksjon.

Ikke etablert noen form for lufting i skråhimlinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at takkonstruksjonen har større varmegjennomgang flere steder pga reduserte luft- og isolasjonsmetoder samt at det fra varme rom slippes varm inneluft direkte ut til kneloft via utett/uisolerte dører (plassbygde paneldører i knevegger - utette og ikke isolerte samt uisolert vegg mellom trappegang og kneloft)

Dette medfører oppvarming av kaldloft og varmegjennomgang i konstruksjonen med påfølgende kondensising etter takkanten.

Deler av konstruksjonen med isolerte skråtak (Det forutsettes isolerte skråtakskonstruksjoner - er ikke verifisert pga lukket konstruksjon).

Skråtakene er ikke etablert med luftespalte.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig lufting og forbedret isolasjon i skråhimlinger og rundt dører/vegger mot kaldloft for å hindre varmegjennomgang og kondensdannelse i takkonstruksjonen.

Det må beregnes satt inn isolert dør i knevegg.

Manglende luftespalte og utettheter medfører økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av eventuelle skader og for å verifisere isolasjonsmetode i lukkede konstruksjoner.

NB: Merk at problemet er det samme på begge sider av bygget, selv om det ikke er like synlig varmegjennomgang i taket som vender bakover.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Del av kneloftet sett fra trappegang.



Det er etablert en luftehatt inn på kneloftet for å imøtekomme og prøve å få tilstrekkelig utlufting av dette for å unngå kondensering.



Uisolert dør av trepanel fra trappegang inn til kneloftet. Vegg og døren har ingen isolerende egenskaper, og vil med dette slippe varm inneluft inn på kneloftet og forårsake kondensering i takkonstruksjonen.



Svært tydelig at det er varmegjennomgang i takkonstruksjonen ved at snøen på taket smelter ihht inneforliggende konstruksjoner med varmegjennomgang.

## Vinduer

### Beskrivelse

2-lags energivinduer med heltre karmar. Åpningsvinduer med malte overflater.

Luftespalte i overkarm.

Over og underliggende vannbrett med beslag.

- Kommentar:

Alle vindusprodukter er utført og holdt med trekarmar - åpningsvinduer.

Ett-greps betjeningshendel med to låsetapper på åpningsvinduer/h-vinduet.

De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen.

Ingen påviste skader, vinduer fremstår som nyere overflatebehandlet.

Noe varierende alder på vinduene - 1 og 2.etg fra 1990 - 2015 i loftsplanet og 2020 i kjeller.

**Årstall:** 1990

**Kilde:** Eier

### 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 på vinduer i 1 og 2.etg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales løpende vurdert med oppgradering av produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.

NB: Merk påviste kondensmerker på umalte vinduer i 2.etg.



Vinduer med luftespalte i overkarm.



Ett av vinduene på soverom i 2.etg.  
Det er registrert kondensmerker på karm og ramme - merk alder.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Boligen har 3 stk inn-utganger med hoveddør i 1.etg, samt adkomst via kjeller med dør inn til vaskerommet. Terrassedør fra stue til terreng i 1.etg.

- Kommentar:

Hoveddør fra 2014, utadslående fra hall til overbygd del med adkomst videre direkte til terreng.

Terrassedør fra 2014, utadslående fra stue til terrasse - adkomst videre til terreng.

Kjellerdør fra 2020, utadslående fra vaskerommet til terreng.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er samlet 74 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:- Ca 12 kvm overbygd inngangsparti.- 62 kvm åpent terrasse/verandaareal ut for stuedel i 1.etg.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 74 kvm.

Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med punktfundamenter til terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner.

Spaltegulv samt rekkverk med panel som rekkverksbord - kraftig stolpeverk samt håndrekke i malt utførelse.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder jfr. at deler av terrassegulvet ligger mer enn 50 cm over terreng.

Dagens og byggeårets krav for terrassen er 100 cm - rekkverket måler ca 90 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 100 cm for å oppfylle gjeldende krav og ivareta sikkerheten.

For lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker, spesielt der terrassegulvet ligger mer enn 50 cm over terreng.

# Tilstandsrapport



Åpne terrassearealer etter øvre og bakre side av bygget.



Overbygd inngangsparti.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Varierende materialvalg på de forskjellige rom.

- Gulv:

Støpt gulv med varmekabler og fliser i hall i 1.etg.

Støpt med kabler og fliser på bad i 2.etg samt bad og vaskerom i kjellerplanet.

Dels noe råbetong i trappegang i kjeller.

Laminatgulv med varmemefolie i stue og spisestue 1.etg.

Laminatgulv på øvrige gulv i oppholdsrom.

- Vegger:

Fliser på bad/våtrommene, trepanel forøvrig - dels malte. Betong i kjeller.

- Himlinger:

Trepaneler, dels malte, dels ubehandlet.

Dels noe nyere MDF-panel.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik med unntak av alminnelig alder- og bruksslitasje.

Samtlige innvendige overflater opplyses nyoppusset i 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



el av innvendige overflater.



Del av innvendige overflater.



Del av innvendige overflater.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere bygd opp som bærende trebjelkelag mellom etasjeplanene, 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:

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

Det 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.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Murt teglsteinspipe med ett røkløp og ett luftløp.

- Kommentar:

Det ble foretatt rehabilitering av pipen i 2019 ved at det i røkløpet er satt inn keramiske foringsrør - pipen e foret innv. med keramiske runde rør, noe som tilsier at pipen blir å se på som flersjikt pipe.

Pipen ble rehabilitert pga pålagt fyringsforbud - godkjent i 2019 ihht ovenstående reparasjonsmetode.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Pipen er rehabilitert med nye foringsrør.

Ett avvik med ildsted i stue er påvist - ovnsrør fra etasjeovn er ført inn i pipe lavere enn uttaket på ovnen - avvik pga at ovnsrør aldri skal ha motfall.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ovnsrøret må monteres med korrekt fall slik at det ikke har motfall mot pipen. Dette bør utbedres for å sikre korrekt trekk og forhindre røyklekkasje og oppbygging av sot i røkrøret, noe som kan medføre brannfare og redusert funksjon på ildstedet.

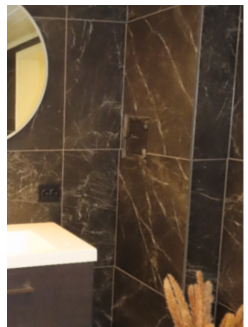


Etasje vedovn i stue.

NB: Merk montering av ovnsrøret - feilutførelse ved at inntak i pipen er lavere enn uttak på ovnen.



Vedovn på kjøkken.



Sotluke på bad i kjeller.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Kjeller er ført opp i murte/støpte konstruksjoner med innforede og tilleggsisolerte vegger med overflater av trepanel og plater i vaskerommet. Øvrige rom som tilliggende bad er med flislagte overflater og ikke mulig å foreta hultaking.

Det ble foretatt fuktøk i vegg via hull i veggoverflater inne i benkeskapet på vaskeommet. Ingen påviste avvik eller forhøyede fuktverdier registrert.

Vaskeromsvegger er etablert i 2020 jfr. nyetablering av både vaskerom og bad i kjellerplanet. Rommene som vaskerom og bad er etablert i, var tidligere bodrom med råbetong overflater.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Fuktsøk fukt - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapper er bygd som del av innredningen i hall, og er etablert som en intertrapp mellom etasjeplanene.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler sikringsfunksjoner vurdert opp mot dagens forskriftskrav.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta krav til sikkerhet, spesielt siden trappen fungerer som rømningsvei.



Trapper er fra byggeår og er da bygd ihht dentids gjengs løsning, noe som ikke samsvarer med dagens krav vedr. høyde på rekkverk og sikringsfunksjoner forøvrig.  
Det mangler håndrekke på vegg.

## Innvendige dører

### Beskrivelse

Noe varierende type.

Nyere dører i 2.etg - fra 2018.

Årstill: 2018

Kilde: Eier

## VÅTROM

### 2. ETASJE > DUSJBAD

#### Generell

### Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (2014) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2010 (TEK10) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til

# Tilstandsrapport

vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Dusjbad etablert/bygd opp nytt i 2014 med støpt gulv med varmekabler og helfluede overflater - gulv og vegger.

Sanitære installasjoner med dusjnise med glassdører og mosaikkfliser på gulvet med lokalt fall til sluk.

Gulvmontert toalett samt servantskap med helstøpt servantplate samt overskap med speildører.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Dusjbad 2.etg.



Dusjbad 2.etg.

## 2. ETASJE > DUSJBAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Helfluede veggoverflater.

Malt himling.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > DUSJBAD

### TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Støpt gulv med varmekabler og fliser.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved måling av fallforholdene på gulvet, viser dette ett motfall på 10 mm fra høyeste punkt på gulv ved dør til overgang på gulvet inn mot dusjnise. Dørterskel er imidlertid forhøyet med ca 25 mm og vil med dette fungere som flomsikring ved en event. utilsiktet vannutstrømming utenfor dusjsonen. Det forutsettes at løsningen på gulvmembranen er løst ved at denne er ført opp på dørterskel med feielist som klemt skjøt.

#### Konsekvens/tiltak

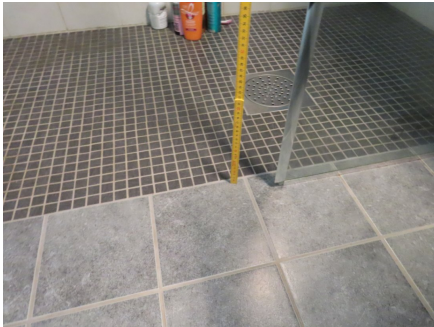
- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fallforholdet for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk og redusere risiko for vannskader.

Dagens løsning med forhøyet dørterskel gir en viss flomsikring, men motfall kan medføre at vann samler seg på gulvet og øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



Punktet på gulv mellom dusjnise og hovedgulvet ligger 10 mm høyere enn øvrige.  
Høyde på sluket ligger i samme høyde som gulvet ved dør.  
Avvik på fall - avvik på forskrifter = TG3.



Forhøyet terskel fra bad ut mot gang, hvor denne vil kunne fungere som flomsikring, forutsatt at det er korrekt utførelse under og i forbindelse med denne samme med dørsmyget.

## 2. ETASJE > DUSJBAD

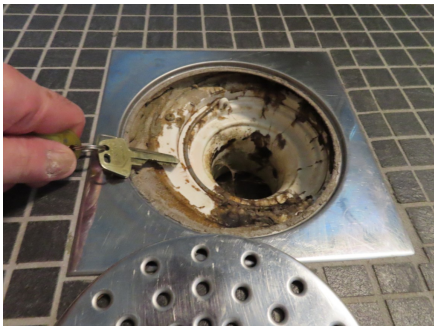
### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnisen.  
Plastsluk med mansjett påvist klemt under klemringen.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Plastsluk med klemring.  
Mansjett og membran påvist i sluk.

## 2. ETASJE > DUSJBAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Sanitære installasjoner med dusjnise med glassdører og mosaikkfliser på gulvet med lokalt fall til sluk.  
Gulvmontert toalett samt servantskap med helstøpt servantplate samt overskap med speildører.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > DUSJBAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

# Tilstandsrapport

Rommet er ventilert ved mekanisk avtrekksventil montert i yttervegg.

Det ses å mangle tilluft til rommet, hvor dette anbefales som spalte mellom dørrblad og dørterskel for å kunne tilfredsstille kravet.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales å etablere spalte mellom dørterskel og dørrblad, da tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra naborommene.

## 2. ETASJE > DUSJBAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne på soverom, hvor dette sjikter til dusjnisen.

Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier registrert.

## KJELLER > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (2020) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2017 (TEK17) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon fremlagt.

Moderne bad/dusjbad med støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv og vegger - MDF-panel i himlinger.

Sanitært utstyr med vegghengt toalett med innebygd systerne samt skapinnredninger med helstøpt servantplate med ett-greps blandebatteri.

Dusjnise med nedsenket gulv og lokalt fall til sluk. Dusjvegger i herdet glass med hengslefunksjoner for å legge inn mot vegg når ikke i bruk.

Badekar.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Del av bad i kjellerplanet.  
Badekar samt veggghent toalett med innebygd systerne.



Servantskap med helstøpt servantplate.



Dusjnise med slagdører i herdet glass som kan legges inn mot vegg når ikke i bruk.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Helflisede veggoverflater.  
Malte MDF-paneler i himlinger.  
- Kommentar:  
Ukjent om MDF-panel i himling er godkjent for bruk på våtrom.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å fuktbeskytte eller skifte ut vinduet med materialer som er egnet for våtsone.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader og råte i vindusområdet, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen over badekar, løsningen eller byggematerialet er uegnet  
Vindu innvendig med trekarmen - definert som ikke egnet å bruke i våt sone.

## KJELLER > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Støpte gulv med varmekabler og fliser.

Det er målt fall på gulv med 25 mm fra høyeste punkt på gulv ved underkant dørterskel til overkant slukrist.

Nedsenket gulv i dusisonen med 10 mm - hovedgulv med svarere fall inn mot dusjnisse.

Dørterskel ses som forhøyet med 18 mm og fungerer som flomsikring med tillegg av fallforholdene.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnissen.

Plastsluk med mansjett påvist klemt under klemringen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Plastsluk med klemring.

Mansjett og membran påvist i sluk.

## KJELLER > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Sanitært utstyr med vegghengt toalett med innebygd systerne samt skapinnredninger med helstøpt servantplate med ett-greps blandebatteri.

Dusjnisse med nedsenket gulv og lokalt fall til sluk. Dusjvegger i herdet glass med hengslefunksjoner for å legge inn mot vegg når ikke i bruk.

Badekar.

# Tilstandsrapport

## - Kommentar:

Toalettet er etablert med Geberit innbygningssystem, hvor event. utilsiktede lekkasjer el.l. vil bli synlig ved at det vil renne tilbake i toalettet og ikke forårsake skade på tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales å etablere spalte mellom dørterskel og dørblad, da tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra naborommene.

## KJELLER > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke lar seg gjøre pga konstruksjonsoppbyggingen av rommet, hvor selve baderommet er holdt med helflisede overflater samt at det mellom og inn mot tilstøtende rom er murvegger.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (2020) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2017 (TEK17) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon fremlagt.

Vaskerom/kombinert rom med tekniske funksjoner - vanninntak, bereder samt samleskap for trykksatte rør i rør systemer.

Benkeskap med avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel på hver side av skapet samt skapseksjon mot yttervegger.

Støpt gulv med varmekabler og flissatte overflater/gulv med sokkelflis samt MDF-panel til vegger.

Rommet har innvendig målt 204 cm fri høyde.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

MDF-panel på vegger og i himlinger.

- Kommentar:

Merk MDF-panel på våtrom.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Vaskerom etablert i 2020 med støpte gulv med varmekabler og fliser - Helflisede gulv samt sokkelflis. Membran ført opp på vegg bak gulvflis som er ført opp etter vegg (forutsettes).

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved måling av fallforholdene på gulvet, viser dette ett motfall på ca 8 mm fra høyeste punkt på gulv ved sluket med fall ned mot ytterdøren.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres korrekt fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Manglende fall kan føre til at vann ledes mot ytterdør, noe som øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og kan gi redusert brukervennlighet på vaskerommet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med klemring.

Mansjett og membran påvist i sluk.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Plastsluk med klemring.

Mansjett og membran påvist i sluk.

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Benkeskap med avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel på hver side av skapet samt skapseksjon mot yttervegger.

Varmtvannsbereider som teknisk utstyr.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Rommet er ikke ventilert - dører til tilstøtende rom sørger for gjennomlufting.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er påvist andre avvik:

Rommet har ikke ventilering - ikke ut - ikke inn.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og et godt inneklima.

## KJELLER > VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i innforet vegg under benk i forbindelse med fuktsøk for 'rom under terreng'. Samme fuktsøk anføres her som gjeldende for dette punktet.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier registrert.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med ny kjøkkeninnredning fra 2014.

Innredningen er holdt med folierte skrog samt malte og profilerte fronter, laminat benkeplate.

Vaskebeslag med en større kum og ett-greps blandebatteri med høy tappetut.

Komfyr/stekeovn som innbygningsprodukt i høyskap med koketopp i benkeplate.

Avtrekkventilator med utkast gjennom vegg.

Kjøle- og fryseskap som innbygningsprodukt.

Oppvaskmaskin med dørrfront.

Kjøkkenøy.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Del av kjøkken.  
Stekeovn mm i høyskap.



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Besiktigelse viste avtrekkslange ført ut gjennom vegg med utkast/ventil utv.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Kokeskone med avtrekksventilator og avtrekk ført ut gjennom vegg med utvendig blafreventil.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom i hovedplanet med støpte gulv med varmekabler og fliser, MDF-panel til vegger og i himlinger.  
Veggmontert klosett med innbygd susterne.  
Servantskap med heldekkende porselensservant og ett-greps blandebatteri.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2014

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav og sikre god luftkvalitet.



Del av toalettrom.



Del av toalettrom.  
Toalett med innebygd sistene.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vanninntak ført inn på teknisk rom/vaskerom til hovedstoppekran samt samleskap for trykksatte rørføringer.

Fordelinger ut til de respektive tappepunkter.

Alle trykksatte rørføringer er holdt i rør i rør system fra renoveringsår (2014).

Gulv med sluk.

- Kommentar:

Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og i bygningens vegger og konstruksjoner.

Fortettinger og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.

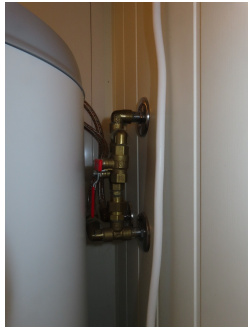
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet.

Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Stoppekran på vegg bak bereder.



Hovedvanninntaksledning med hovedstoppekran og magnetventil for waterstop-system.



Samleskap for trykksatte rørføringer i vegg bak bereder (vanskelig å åpne - er ikke inspisert innv.).



Samleskap for trykksatte rørføringer på bad i 2.etg. dreneringsrør ført ut på gulv for identifisering av event. lekkasje.

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det opplyse som nye PVC-avløpsrør i hele huset fra 2014, hvor disse er ført helt ut til septiktank.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig romventilering via veggmonterte ventiler i oppholdsrom.  
Mekanisk avtrekk på bad/våtrom samt avtrekk fra kjøkken.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe som hoved- eller tilleggsoppvarming i boligen.  
Anlegget består av utvendig kompressor/kondenseringsenhet og innedel montert på vegg i oppholdsrommet.  
Systemet leverer varme ved varmeoverføring fra uteluft til inneluft og kan også benyttes til kjøling om sommeren.  
Strømtilførsel og kondensavløp er etablert i henhold til normal installasjonspraksis.  
Varmepumpen opplyses installert ny i 2016.

- Kommentar:

Anlegget fremstod i drift ved befaring, og det ble registrert normal funksjon og luftstrøm fra innedel.  
Ingen unormal støy, vibrasjoner eller ising ble observert.  
Det er ikke mottatt dokumentasjon på service eller filterbytte.  
Levetiden for en luft-til-luft varmepumpe er normalt 10–15 år, avhengig av drift og vedlikehold.  
Dersom anlegget er eldre enn dette, må redusert effekt og mulige driftsavvik påregnes.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av sin levetid er oppbrukt på varmepumpen.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge opp med jevnlig service og vedlikehold av varmepumpen for å forlenge levetiden og opprettholde optimal funksjon.

Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for redusert effekt, driftsavvik eller havari, noe som kan medføre økte kostnader til reparasjon eller utskifting.

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Vanninntak ført inn på vaskerommet til 300 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran. Magnetventil (Water guard) med føler.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Eier



300 liters bereder.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Bygningen har et moderne elektrisk anlegg med hovedfordelingstavle plassert innvendig.

Anlegget har automaskringer/jordfeilautomater (kombivern) på samtlige kurser, og det er installert overspenningsvern, hovedbryter og jordfeilbrytere.

Elektrisitetmåler (AMS) er integrert i skapet, og skapet er tydelig kursmerket med nummerering.

Totalsystemet er utført i lukket stålkapsling, i henhold til dagens krav (NEK 400).

Anlegget er fra 2014 med oppgradering i 2020 i forbindelse med innredning av kjeller - nytt inntak i 2024.

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.

**2014**

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

**Ja**

# Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men det antas å være benyttet stedlige masser. Ved inspeksjon inne i kjelleren, er det påvist endel saltutslag i muren som tilsier fuktgjennomgang/fuktopptrekk - da benevnt som kapillærsug jfr. fuktvandring i terreng og manglende fuktsikringer i gulv og vegg.

- Kommentar:

Det opplyses om at det er foretatt redrering rundt bygget - 1984 på bakre vegg ut for stue og 2024 etter øvre langvegg samt vegg i front av bygget.

Tilstandsgrad:

Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Det opplyses om at det er foretatt redrering rundt bygget - 1984 på bakre vegg ut for stue og 2024 etter øvre langvegg samt vegg i front av bygget. I forbindelse med redreneriongen, forutsettes det å være etablert/montert utv. fuktsaikringspapp - platon el.l.

- Kommentar:

I grunnmurer og gulvkonstruksjoner fra denne perioden er det vanlig å registrere noe fuktopptrekk fra grunnen i støpt såle og ringmur. Dette skyldes byggeteknisk utførelse og materialbruk som var vanlig på oppføringstidspunktet, hvor kapillærbrytende sjikt og aldringsbestandige fuktsperre i plast ikke

# Tilstandsrapport

var etablert praksis.

Eventuell registrert fuktpåvirkning vurderes som et normalt utslag av alder og byggemetode, og ikke nødvendigvis som tegn på skade eller funksjonssvikt på event. dreneringssystemer. Det er ikke registrert direkte vanninnslag eller synlige symptomer på aktiv/pågående fuktproblematikk med unntak av de påviste forhold.

Bygningsdelen gis TG 2 i dette tilfellet pga opplysninger om at det er foretatt redrenering.

## 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:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å verifisere at naturlig avrenning og fordrøyning i stedlige masser er tilstrekkelig for å hindre fuktproblemer.

Dersom avrenningen ikke er tilstrekkelig, kan det oppstå økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygget over tid.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Støpt betonggrunnmur ført ned i terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Store deler av muren er ikke tilgjengelig for inspeksjon samt at de deler som ses er i oppusset stand.

Det skal merkes at muren er fra byggeåret og at den ut fra dette har aldersslitasjer og påkjenninger ihht tidligere fukttilførsler mm (Nå er det drenert og fuktpåvirkningen er mindre).

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Store deler av muren er ikke tilgjengelig for inspeksjon, hvor det ut fra alder er definert aldersslitasje.

Det anbefales jevnlig ettersyn for å avdekke eventuelle skjulte skader, for å redusere risikoen for fremtidige fuktproblemer eller konstruksjonsvekkelser.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer i henhold til kart.

Det er en naturlig kolle i terrenget hvor våningshuset er plassert.

Tomten ligger i hellende terreng, og grunnforholdene vurderes til å bestå av morenemasser og dels sandgrunn.

Tilkomst til tomten skjer via stikkvei inn fra offentlig vei.

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

Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ihht NGU-Norges Geologiske undersøkelser, ligger eiendommen i rasutsatt område - teoretisk utløpsområde for snøskred samt jord og steinskred.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. skredhendelser.

- Kommentar:

Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det ihht gjeldende planbestemmelse dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes, f.eks ved å hente inn eksterne skredanalyser mm.

- Se siste sak, hvor det er utarbeidet analyse fra Skred AS i forbindelse med oppføring av garasje.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Private vann og avløpssystemer med vannledning og avløpsledninger fra 2014 ihht eiers opplysninger.

# Tilstandsrapport

Eiendommen er tilknyttet private vann og avløpssystemer, hvor disse ligger i grøft inn mot eiendommen og ikke lar seg inspisere.

- Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt ihht alder.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

## Septiktank

### Beskrivelse

Ukjent alder på septiktanken og infiltrasjonsgrøften.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på alder og tilstand for septiktank og infiltrasjonsgrøft.

Manglende informasjon om alder og tilstand medfører usikkerhet rundt funksjon og levetid, noe som kan øke risikoen for plutselige skader eller funksjonssvikt.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

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.

Dette bygget er bygd i 1947 med støpt gulv til grunn, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Eiendommen ligger i område definert med radonforekomster/aktsomhetsgrad som moderat til lav.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør heves til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helse risiko for beboere.

Se rapport vedr. ras fra Skred AS.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

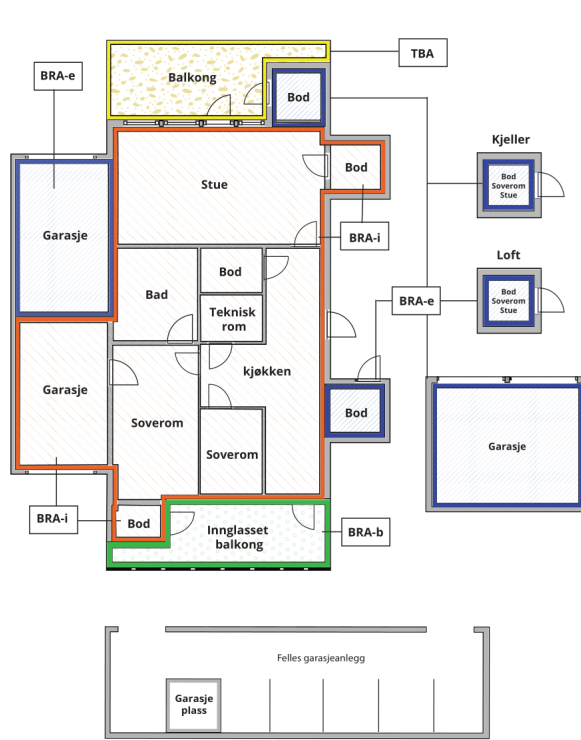
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. Etasje	19			19		6	25
2. Etasje	70			70			70
1. Etasje	70			70	74		70
Kjeller	29			29		6	35
<b>SUM</b>	<b>188</b>				<b>74</b>	<b>12</b>	<b>200</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>188</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Trapperom, soverom 1, soverom 2, midtrom		
2. Etasje	Trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, dusjbad		
1. Etasje	Hall m/trapp, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue		
Kjeller	Bad, vaskerom, trapperom		

### 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.

- Areal ved lav himlingshøyde:

Ca 6 kvm av gulvarealet i kjeller er definert som ikke målbart pga lavere innv. himlingshøyde, og blir lagt inn under ALH i ovenstående tabell.  
Uinnredet rom tas ikke med i arealberegningen.

- 2.etg/Loftsetasje:

Loftsetasjen har et innvendig målt gulvareal på ca 25 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene. Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet. - Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.

Ut fra ovenstående vil det bli foretatt et trekk i gulvarealet som legges inn i ALH for å vise samlet areal.

Loftsetasjen får da et beregnet innvendig bruksareal på 19 kvm jfr. valgte tolkning av målereglene på takseringstidspunktet.

6 kvm ikke målbare arealer legges inn under ALH.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 74 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:- Ca 12 kvm overbygd inngangsparti.- 62 kvm åpent terrasse/verandaareal ut for stuedel i 1.etg.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 74 kvm

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	112	7		0	278600 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Liagrendvegen 726

### Hjemmelshaver

Bjørge Anniken

### Kommentar

Tomtearealet som samlet på alle teiger - se landbrukstaksten.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremlagt for takstmannen. Det ble ikke funnet avvikende forhold på egenerklæring og takstmannens egne observasjoner og innhentede opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann.	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- 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 ren 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."

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## 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/HX9051>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon