

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Øvre Berghallvegen 29, 2930 BAGN  
 SØR-AURDAL kommune  
 gnr. 11, bnr. 321

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m<sup>2</sup> BRA-i: 119 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.10.2025

Rapportdato: 23.10.2025

Oppdragsnr.: 21462-1352

Referansenummer: IK1507

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025365



 Hallingdal og Valdres  
Eiendomstaksering as

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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

### Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## OPPSUMERING TILSTAND:

Nyere oppført fritidsbolig med beliggenhet nedenfor Ølneseter, på Bagn vestås i Sør Aurdal kommune.  
Bygget er oppført med god håndverksutførelse og med konstruksjoner, materialvalg og utstyr av god kvalitet.

Det er bemerket avvik på våtrom.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2022

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Takrenner av tre med nedløp av kjetting. Yttervegger oppbygd med stav og laft, med mellomliggende stående ytterkledning og gjennomgående laftestokker på gavler. Saltak har sperrekonstruksjon av tre med synlige rundstokker i tak innvendig. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningen har fabrikkmalte ytterdører. Det er montert to-fløyet hovedytterdør, ytterdør til gang og bod, 2 stk terrassedør og plassbygget labandør i tre til bod ved terrasse.

Terrasse oppbygd på stripefundament av betong med bjelkelag av konstruksjonsvirke belagt med terrassebord med behandlet overflate. Rekkverk i trekonstruksjon med stående spilebord.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av 1-stav furubord. Skiferfliser i entré og gang med elektrisk gulvvarme. Veggene har behandlet trepanel. Innvendige tak har trepanel og det er rausta himling i stue. spisestue/kjøkken og innredet åpent hemsrom. Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke. .

Bygget har isolert stålpipeline og peis med innsats. Trapp av heltre med rekkverk.

Innvendig har bygget fabrikkmalte fyllingsdører i malte heltrekarmer med dempepakning og eiketerskler.

### Teknisk rom.

Gulv belagt med skiferheller. Det er montert trepanel på vegg med sokkelflis ned mot gulv og trepanel i himling. Det er sluk i gulv og det er målt fall til sluk. Det er montert vegghengt utslagsvask i rustfritt stål og plassbygget benk/trehyller rundt varmtvannsbereder. Det er opplegg for vaskemaskin.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad v/soverom

Veggene har skiferfliser på vegg i dusjhjørne og trepanel med sokkelflis ellers i rommet. Taket har trepanel. Gulvet er belagt med skiferflis. Rommet har elektriske varmekabler i gulv.

Rommet har innredning skrog av malte/laminerte trefiberplater med skap og skufferekke. Det er benkeplate i eik med benkeservant. Det er montert toalett og dusjvegger med skyvedør. Det er mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dørblad.

### Bad 2

Veggene har skiferfliser på vegg i dusjhjørne og trepanel med sokkelflis ellers i rommet. Taket har trepanel. Gulvet er belagt med skiferflis. Rommet har elektriske varmekabler i gulv.

Rommet har innredning skrog av malte/laminerte trefiberplater med skap. Det er benkeplate i eik med benkeservant. Det er montert toalett og dusjvegger i hjørne. Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dørblad.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med benkeskap, overskap og plassbygget vitrineskap med skuffer og hyller. Innredning har heltreskrog og malte heltrefronter med rammetre. Benkeplaten er av heltre med eikespiler og med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale. Det er integrert 2 stk. kjøleskap med innvendige frysedeler, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kaffemaskin. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap og rørkurser er merket. Stoppekran på teknisk rom. Det er avløpsrør av plast. Bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på teknisk rom. Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i teknisk rom.

Det er utvendig påkoblingsskap med fjernavleser på yttervegg. Røykvarsler og brannslukningsutstyr i bygget.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Bygget er oppbygd på utskiftet og drenerende masser med plate/ringmur. Bygningen har betonggrunnmur. Eiendommen er planert rundt bygning med grus og naturtomt. Det er gruset innkjøring og parkering. Ellers kupert til lett skrånende naturtomt. Det er felles privat vannforsyning/avløp i området via private stikkledninger. Avløp og vannledninger er av plast fra byggeår.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

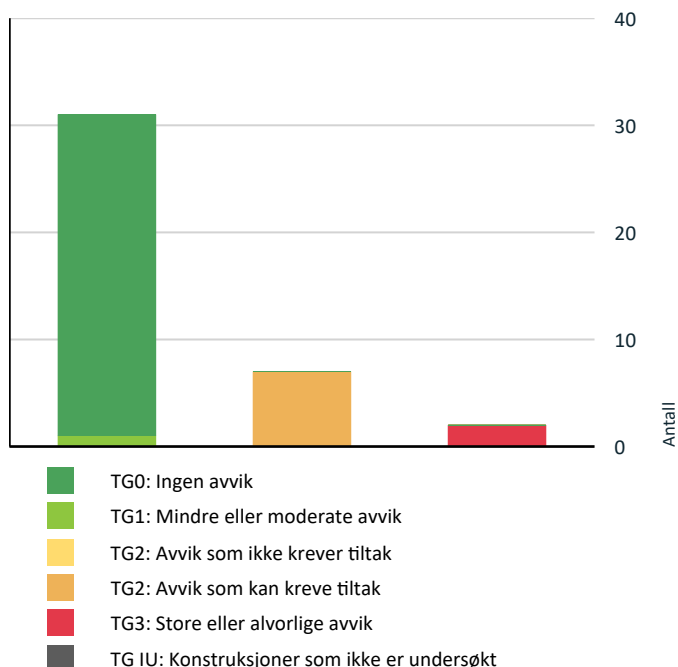
[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

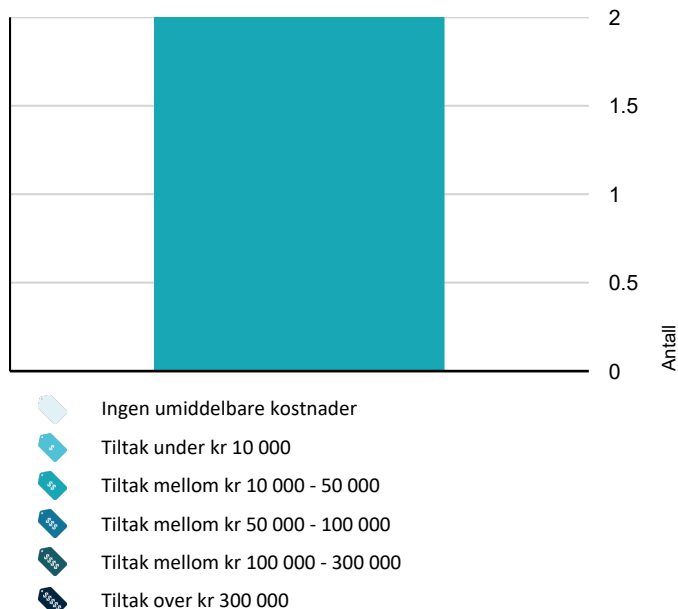
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

### Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 11/321 i Bagn, Sør Aurdal kommune.

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

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

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad v/soverom > Sluk, membran og tettesjikt - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad v/soverom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad v/soverom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad v/soverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2022

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

### Standard

Fritidsboligen har en høy standard på konstruksjon, overflater og utstyr

### Vedlikehold

Nyere oppført bygning uten umiddelbare vedlikeholdsbehov.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

Takrenner av tre med nedløp av kjetting.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.



Mangler stigetrinn til pipe.

### Veggkonstruksjon

Veggene oppbygd med stav og laft, med mellomliggende stående ytterkledning og gjennomgående laft på gavler.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak har sperrekonstruksjon av tre med synlige rundstokker i tak innvendig.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

### Dører

Bygningen har fabrikkmalte ytterdører. Det er montert to-fløyet hovedytterdør, ytterdør til gang og bod, 2 stk terrassedør og plassbygget labankdør i tre til bod ved terrasse.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppbygd på stripefundament av betong med bjelkelag av konstruksjonsvirke belagt med terrassebord med behandlet overflate. Rekkverk i trekonstruksjon med stående spilebord.

## INNENDIG

### Overflater

Innvendig er det gulv av 1-stav furubord. Skiferfliser i entré og gang med elektrisk gulvvarme. Veggene har behandlet trepanel. Innvendige tak har trepanel og det er rausta himling i stue. spisestue/kjøkken og innredet åpent hemsrom. Stedvis enkelte bruksmerker i gulvflater av tre.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke. . Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i stue og kjøkken/spisestue, og gang med hovedsoverom. Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på 2 meter som største avvik. Det er målt ca. 6 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet som største avvik.

### Radon

# Tilstandsrapport

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av FDV og ferdigattest.

## ! TG 0 Pipe og ildsted

Bygget har isolert stålpipes og peis med innsats.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Trapp av heltre med rekkverk.

Det er ikke spesielle krav til trapp som leder til loft/hems som ikke er målbare eller til rom for varig opphold.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen til hems er bratt og det mangler håndløper på vegg, hvilket er i strid med de krav som gjelder for trapp når denne fører til rom med måleverdig areal. Hems har ikke måleverdig areal (blant annet takhøyde under 1,9 m), men rommet er panelt og fremstår som at det kan brukes til boligformål slik som loftstue, ekstra soveplass osv.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når arealet på hems ikke har måleverdig areal, vil kommunen ikke gi pålegg om at trappen skal utbedres så lenge trappen tilfredsstillende kravene i prosjekteringsfasen. Kjøper må ut fra bruk av hems og personsikkerhet vurdere om sikringstiltak må iverksettes og eventuelle hvilke tiltak dette skal være. Bygningssakkyndige har ikke vurdert om reglene for personsikkerhet i prosjekteringsfasen er overholdt. Dette er det prosjekterende som er ansvarlig for.

## ! TG 0 Innvendige dører

Innvendig har bygget fabrikkmalte fyllingsdører i malte heltrekarmer med dempepakning og eiketerskler.

## ! TG 0 Andre innvendige forhold

Teknisk rom.

Gulv belagt med skiferheller. Det er montert trepanel på vegg med sokkelflis ned mot gulv og trepanel i himling.

Det er sluk i gulv og det er målt fall til sluk. Ved kontroll av sluk er det registrert mansjett med smøremembran.

Det er montert vegghengt utslagsvask i rustfritt stål og plassbygget benk/trehyller rundt varmtvannsbereider. Det er opplegg for vaskemaskin.



Teknisk rom

## VÅTROM

### ETASJE > BAD V/SOVEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon på benyttet tettesjikt i FDV perm.



Bad ved soverom

### ETASJE > BAD V/SOVEROM

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har skiferfliser på vegg i dusjhjørne og trepanel med sokkelflis ellers i rommet. Taket har trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er benyttet trepanel på vegg mot våtsone til dusj og trepanel i våtsone til servant. Løsning avviker mot preakspetert løsning jmf. Tek 17 og det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt bak trepanel.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Et ev.t. Bakenforliggende tettesjikt er ukjent og løsning må dokumenteres ytterligere. Om det ikke foreligger dokumentasjon på tettesjikt bak trepanel må det påregnes tiltak med utbedring av tettesjikt i våtsoner på vegg.

# Tilstandsrapport



Trepanel i våtsone

ETASJE > BAD V/SOVEROM

## ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med skiferflis. Rommet har elektriske varmekabler i gulv. Fall mot sluk er målt å tilfredsstillende 1:100 fall og med lokalt fall til sluk i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet glideskinne for dusjdør ned mot gulv som kan hindre evt. vannlekkasje fra øvrige vanninstallasjoner i rommet å renne til sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør lages en åpning i gulvskinne slik at evt. lekkasjevann fra øvrige vanninstallasjoner kan renne til sluk.



Skinne ned mot gulv.

ETASJE > BAD V/SOVEROM

## ! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i gulv og smøremembran med dokumentert utførelse i flislagte områder på gulv/vegg. Dokumentasjon i form av FDV perm og det foreligger ferdigattest på bygget.



Sluk i dusj

ETASJE > BAD V/SOVEROM

## ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Vegger ellers i rommet kledd med trepanel uten dokumentasjon på bakenforliggende tettesjikt. på områder definert i våtsone.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsone.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

I våtsone over servant og rett utenfor dusjområdet er tettesjikt utilstrekkelig utfra dagens krav og området er bygget opp med bakenforliggende konstruksjoner som kan bli utsatt for skjulte fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Til tross for manglende tettesjikt, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler nåværende belastning. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye, samt vurderer utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer. Kostnadsestimat satt for lokal utbedring av tettesjikt i våtsoner som mangler dette.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utette rørgjennomføringer i våtsone

# Tilstandsrapport



Trepanel i våtsone

## ETASJE > BAD V/SOVEROM

### ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning skrog av malte/laminerte trefiberplater med skap og skufferekke. Det er benkeplate i eik med benkeservant. Det er montert toalett og dusjvegger med skyvedør.

## ETASJE > BAD V/SOVEROM

### ! TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dørbblad.

## ETASJE > BAD V/SOVEROM

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på b.la. benyttet tettesjikt i FDV perm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet trepanel i våtsone på vegg som avviker mot preakseptert løsning, og det kan ikke konstateres tettesjikt bak trepanel.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Benyttet løsning med evt. bakenforliggende tettesjikt i våtsone på vegg må dokumenteres. Se tiltak lagt under respektive kontrollpunkt.

## ETASJE > BAD 2

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon på benyttet tettesjikt i FDV perm.



## ETASJE > BAD 2

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har skiferfliser på vegg i dusjhjørne og trepanel med sokkelflis ellers i rommet. Taket har trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er benyttet trepanel på vegg mot våtsone til dusj og trepanel i våtsone til servant. Løsning avviker mot preakseptert løsning jmf. Tek 17 og det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt bak trepanel.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Et ev.t. bakenforliggende tettesjikt er ukjent og løsning må dokumenteres ytterligere. Om det ikke foreligger dokumentasjon på tettesjikt bak trepanel må det påregnes tiltak med utbedring av tettesjikt i våtsoner på vegg.



Trepanel i våtsoner på vegg

## ETASJE > BAD 2

### ! TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med skiferflis. Rommet har elektriske varmekabler i gulv. Fall mot sluk er målt å tilfredsstillende 1:100 fall og med lokalt fall til sluk i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

## ETASJE > BAD 2

### ! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk i gulv og smøremembran med dokumentert utførelse i flislagte områder på gulv/vegg. Dokumentasjon i form av FDV perm og det foreligger ferdigattest på bygget.



## ETASJE > BAD 2

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Vegger ellers i rommet kledd med trepanel uten dokumentasjon på bakenforliggende tettesjikt. på områder definert i våtsone.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsone.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

I våtsone over servant og rett utenfor dusjområdet er tettesjikt utilstrekkelig utfra dagens krav og området er bygget opp med bakenforliggende konstruksjoner som kan bli utsatt for skjulte fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Til tross for manglende tettesjikt, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler nåværende belastning. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye, samt vurderer utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer. Kostnadsestimat satt for lokal utbedring av tettesjikt i våtsone som mangler dette.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utette rørgjennomføringer i våtsone



trepanel i våtsone

## ETASJE > BAD 2

### ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning skrog av malte/laminerte trefiberplater med skap. Det er benkeplate i eik med benkeservant. Det er montert toalett og dusjvegger i hjørne.

## ETASJE > BAD 2

### ! TG 0 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dørblad.

## ETASJE > BAD 2

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på b.l.a. benyttet tettesjikt i FDV perm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet trepanel i våtsone på vegg som avviker mot preakseptert løsning, og det kan ikke konstateres tettesjikt bak trepanel.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Benyttet løsning med evt. bakenforliggende tettesjikt i våtsone på vegg må dokumenteres. Se tiltak lagt under respektive kontrollpunkt.

## KJØKKEN

## ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

### ! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkken med benkeskap, overskap og plassbygget vitrineskap med skuffer og hyller. Innredning har heltreskrog og malte heltrefronter med rammetre. Benkeplaten er av heltre med eikespiler og med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale. Det er integrert 2 stk. kjøleskap med innvendige frysedeler, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kaffemaskin. Det er montert vannstoppssystem og komfyrvakt.

## ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## ! TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap og rørkurser er merket. Stoppekran på teknisk rom.

## ! TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## ! TG 0 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler.

## ! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på teknisk rom.

## ! TG 0 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i teknisk rom.

Det er utvendig påkoblingsskap med fjernavleser på yttervegg.

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.  
**2022**

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

### I Boligmappen

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, brannutløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

### Inntak og sikringsskap

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

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

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

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Anlegget er av nyere dato og jeg har ikke registrert avvik på el-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

## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsutstyr i bygget.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## ! TG 0 Fuktsikring og drenering

Bygget er oppbygd på utskiftet og drenerende masser med plate/ringmur.

## ! TG 0 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

## ! TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er planert rundt bygning med grus og naturtomt. Det er gruset innkjøring og parkering. Ellers kupert til lett skrånende naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

## ! TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er felles privat vannforsyning/avløp i området via private stikkledninger. Avløp og vannledninger er av plast fra byggeår.

# 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

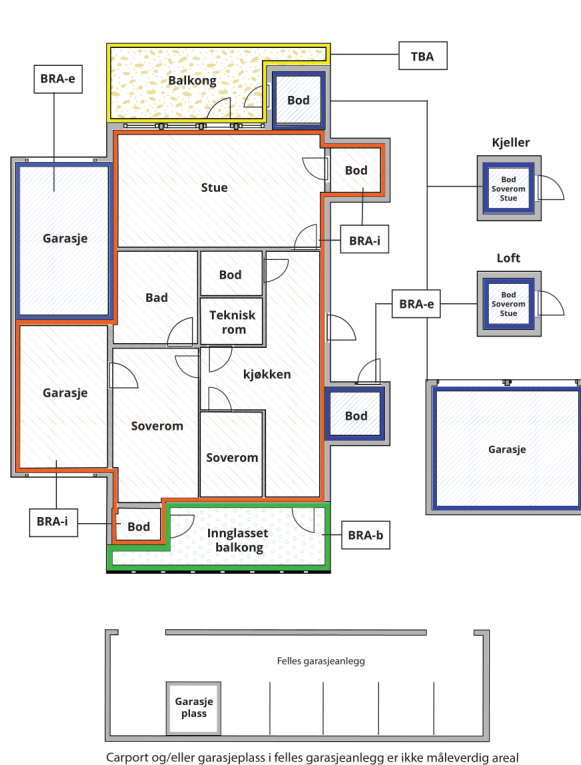
## Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

| 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) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje         | 119                           | 8                           |                            | 127 | 51                              | 19                          | 146             |
| <b>SUM</b>     | <b>119</b>                    | <b>8</b>                    |                            |     | <b>51</b>                       | <b>19</b>                   | <b>146</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>127</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Entré, gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad v/soverom, bad 2, gang 2, teknisk rom, spisestue/kjøkken, stue, soverom 4, soverom 5 | Bod, bod 2                  |                            |

### Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet. Ny arealstandard:

- Terrasse er definert som åpent areal.
- Utvendig boder er definert som eksternt bruksareal.
- Hemsens tilfredsstillende ikke kravene til målbart bruttoareal (BRA) da romhøyde er <1,9 m, den er medregnet i Areal ved lav himlingshøyde (ALH). Bredde på hems er målt til nederste ås-stokk.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### 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:* Ved stikkprøver på soverom ved stue er det registrert avvik på dagslysflate ved min 10% av bruksarealet av rommet.

## 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) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 119        | 8          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede         | Rolle         |
|------------|-------------------|---------------|
| 08.10.2025 | Tor Audun Eriksen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3449 SØR-AURDAL | 11   | 321  |      | 0    | 1298.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Øvre Berghallvegen 29

### Hjemmelshaver

Fimland Karina 1/1Erteveien 203, 1892  
DEGERNESHJEMMELSHAVER

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger nedenfor Ølneseter, på Bagn vestås i Sør Aurdal kommune. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt i område. Avstand til Bagn/E16 med alle fasiliteter er ca. 10 km. Avstand til alpinanlegg i Stavadalen er ca. 20 km. Området rundt eiendommen byr på fine turmuligheter i umiddelbar nærhet og kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett for området.

### Adkomstvei

Adkomst via privat gruset bomveg og med parkering på egen tomt.

### Tilknytning vann

Tilkoblet privat vannforsyning for område med privat stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Tilkoblet privat avløpsnett for område med privat stikkledning.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Tomten ligger i lett kupert skog og fjellterreng. Eiendommen har opparbeidet adkomst med gruset veg og biloppstilling, inngjerdet tomt og naturtomt ellers.

### Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                       | Dato       | Kommentar            | Status      | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------------|------------|----------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring                     |            |                      | Gjennomgått | 11    | Ja      |
| Kommunale opplysninger via megler | 23.10.2025 | Mottatt 19. vedlegg  | Gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no                       | 22.10.2025 | Matrikelopplysninger | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Tegninger                         |            | Innhentet            | Gjennomgått | 2     | Ja      |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 23.10.2025 |           |
| 2       | 12.11.2025 |           |
| 3       | 12.11.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IK1507>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Elektriske anlegg

### Spørsmål til eier:

|    |                                                                                                                                                                                                                    |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.<br><i>Fra bygge år</i>          |
| 2. | Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?<br><i>Ja</i>                                                                                                  |
| 3. | Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?<br><br>I så fall foreligger det samsvarserklæring? <i>Ja, bolig mappe</i>                      |
| 4. | Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?<br><i>Nei</i> |
| 5. | Forekommer det at sikringene løses ut?<br><i>Nei</i>                                                                                                                                                               |
| 6. | Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?<br><i>Nei</i>                                                |
| 7. | <b>Om det er varmepumpe.</b><br><br>Alder på varmepumpe? <i>3 år</i><br><br>Når var det service på den sist? <i>Når Ny</i>                                                                                         |

Sted/dato

*DEGERNES*  
*21.09.2025*

Signatur selger

*Karna Finland*

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- |                                                                                         |                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr    | <input type="checkbox"/> Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter   | <input type="checkbox"/> Tomt                                                          |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | <input checked="" type="checkbox"/> Fritidsbolig                                       |
| <input type="checkbox"/> Annet (spesifiser):                                            |                                                                                        |

|                               |           |                                        |                       |          |                                            |
|-------------------------------|-----------|----------------------------------------|-----------------------|----------|--------------------------------------------|
| Gnr.                          | Bnr.      | Seksjonsnr.                            | Andelsnr.             | Aksjenr. | Festenr.                                   |
| 11                            | 321       |                                        |                       |          |                                            |
| Adresse Øvre berghallvegen 29 |           |                                        | Byggeår               | 2022     |                                            |
|                               |           |                                        | Når kjøpte du boligen |          | 2023                                       |
| Postnr.                       | 2930 Bagn | Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. |                       |          | Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Eika

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale 7309277/12Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

## SELGER 1

|            |               |            |                         |
|------------|---------------|------------|-------------------------|
| Etternavn  | Fimland       | Fornavn    | Karina                  |
| Ny adresse | Erteveien 203 | E-post     | sola-karina@hotmail.com |
|            |               | Tel. priv. |                         |
| Postnr.    | 1892          | Sted       | Degernes                |
|            |               | Mobil      | 90719719                |

## SELGER 2

|            |  |            |  |
|------------|--|------------|--|
| Etternavn  |  | Fornavn    |  |
| Ny adresse |  | E-post     |  |
|            |  | Tel. priv. |  |
| Postnr.    |  | Mobil      |  |

## BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært  
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats  
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ny hytte

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ny hytte

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☒ Nei ☒ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring  
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: boligmappe

## VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært  
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats  
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ny hytte

- 3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Fellesanlegg

**TAK/TAKRENNER/NEDLØP:**

- 4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

**MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:**

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

**TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:**

- 7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?  
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?☒ Nei ☐ JaHvis ja, når? **boligmappe**

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Nei ☒ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

skal ha EL tilsyn 17.oktober

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært  
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats  
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats  
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats  
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: boligmappe

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: skal ha EL tilsyn 17.oktober

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)? hele hytta

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

## TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

DEGERNES 21.09.2025

Sign. selger 1

Kanna Finland

Sign. selger 2



BYA: 170,7 m<sup>2</sup>  
BRA: 130,3 m<sup>2</sup>

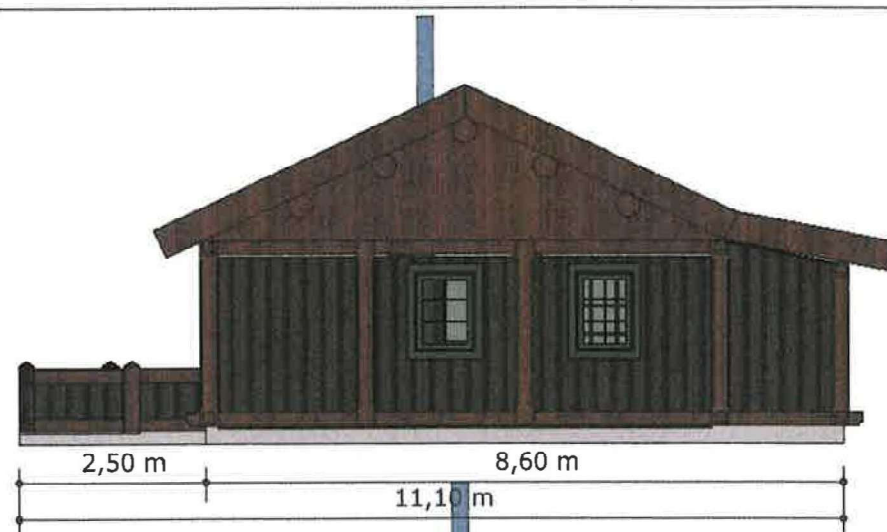
Målestokk= 1:100 A3



Fasade  
vest



Fasade  
Øst



Fasade  
nord



Fasade  
syd



Målestokk= 1:100 A3

ØVRE BERGHALLVEGEN-29

11-321