

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vatningvegen 15 , 2900 FAGERNES

 NORD-AURDAL kommune

 gnr. 18, bnr. 406

## Markedsverdi

### 3 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 347 m<sup>2</sup> BRA-i: 306 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 19145-1429

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: ZE6305

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES  
TAKST & EIENDOM**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Valdres Takst & Eiendom AS

Valdres Takst & Eiendom AS eies og drives av takstmann/ tømrermester/ fagskoleingeniør Finn Holm Olsen. Foretaket utfører taksering av boliger, landbruk, skade/ skjønn/ naturskader og reklamasjoner.

Finn Holm Olsen har 16 års erfaring som takstmann og over 30 års erfaring fra byggebransjen med oppføring av bygninger mm.

## Rapportansvarlig



Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bolighuset med byggeår satt til 1983 ut fra byggetillatelse. Byggemåte fundamentering og konstruksjoner gjenspeiler dette. Gjeldene krav til boligbebyggelse ved byggeår var noe annerledes enn det som gjelder pr i dag. Bygget har derfor en del kravavvik i forhold til dagens krav til isolering, utforming og dimensjonering.

Bygget har 4 våtrom, hvor vaskerom og bad kjeller er fra byggeår, bad hoveddel er renoveret 2011 og vaskerom hoveddel er renoveret i 2023 med nye overflater. Bad i bygget har avvik vedrørende membran/ tettesjikt og fallforhold. Våtrom fra byggeår som ikke er renoveret og bad renoveret i 2011 har alder / tilstand som tilsier at full renovering må påregnes.

Eier opplyser i egenerklæringen å gjennomført en del arbeider selv som ufaglært, dette gjelder blant annet skifting ytterdører innvendige gulv, våtromsmaling i vaskerom.

Det er registrert symptomer aktivitet av mus på loft. Eier forteller at de siste vinter fanget 2 mus i under innredning i kjøkken hovedetasje.

Boliguset har en del tg2 punkter utløst av alder. Bygningsdelene kan likevel ha normal funksjon i noe tid.

Det er registrert noe tg3 punkter blant annet på drenering, terrengutforming, forhold i våtrom og pipe/ ildsteder. Vedrørende drenering er denne vurdert blant annet ut fra opplysninger om at vann har kommet inn i bygget ved noen anledninger.

Godkjente byggetegninger er innhentet. I oversending av disse medfølger det historikk vedrørende tilsyn fra kommunen sammen med diverse dialog rundt denne. Det er nevnt krav om avvik som må rettes. Det er ikke tilgjengelig dokumentasjon på at avvik er lukket. Det er registrert avvik mellom godkjente byggetegninger i forhold til etablert loftsrom, størrelse og rominndeling. Bygget er i dokumenter innhentet fra kommunen omtalt som tomannsbolig, det presiseres her at bygget ikke er en tomannsbolig, men en enebolig med en boenhet.

Boligbygget har bygningsdeler og konstruksjoner med alder på ca 43 år. Løpende vedlikehold og utskifting av komponenter og bygningsdeler må påregnes.

Dt er ikke vurdert tilstand for garasje og uthusbygg.

For detaljer vises det til beskrivelse av konstruksjoner.

## Enebolig - Byggeår: 1983

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takplater av metall med taksteinsprofil. Ukjent type undertak. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Taktekking består av plater av plast eller lignende materiale. Tekkingen er benyttet for å slippe noe sollys inn på overbygget terrasse.

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg og videre ut på terreng ved bygget. Det er montert takstige opp mot pipe. Det beslag av metall på pipe og luftehatt for blant annet avløp av metall.

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbygingsår. Det er isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindsperre med treklosser som lusinger/ musestopper.

Bygget har saltak konstruksjon med takstoler. Mulig ombygde takstoler i område med innredet loft. Innredet loft har skråhimling. Eier opplyser at denne har etablert ny lufting over innredet del. Lufting skal være etablert med sjikt av rupanel mellom sperrer/ overgurter. Det er luftespalter langs raft.

Vinduer har trekarmmer med malt overflate. Åpningsvindu med topphengsling og noe fastkarmvinduer. 3 lags isolerglass.

Bygget har flere ytterdører. Det er hoveddør inngang nede og mot garasje med overflater av teak/lignende. Ytterdør hovedinngang og dør mot vaskerom kjeller med malt og isolert dør med vindusfelt. Terrassedør av tre med brystning og glassfelt. Glassfelt med trelags glass. Teakdører og terrassedør er fra byggeår. Øvrige dører av nyere type.

Bygget har veranda av tre med utgang fra stue langs soverommsdel mot gavlen med garasje. Veranda har gulv med trebjelkelag og terrassebord. Verandaen henger sammen med terrasse på dekke over garasje/ kjellerrom. Her er det betongdekke over garasje/ kjeller. Over dekke er det løse trelemmer. Det er rekkverk med liggende spiler og topprekke. Rekkverk og deler av terrassegulv er fornyet i 2025.

Foran hovedinngang i underetasje/ kjeller er det terrasse av tre fra 2025. Bærende konstruksjoner fra byggeår.

Foran hovedinngang er det trapp av impregnerte materialer. Det er i tillegg etablert trapp i terreng fra gangsti foran bolighuset og ned mot garasje.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv har overflater av heltregulv, parkett, belegg og laminatgulv. Vegger er kledd med plater og panel. Overflater er malt.

Himlinger består av takess plater og trepanel.

Overflater med normal slitasje og elde. Overflater er i hovedsak nylig malt/ vedlikeholdt.

Noe gulvoverflater er byttet i nåværende eiers eietid.

I kjeller er det betonggulv på grunn, noen områder med oppforede gulv i fremre del av etasjen.

Bygget har 2 løps elementpipe med innerrør. Det er tilkoblet peisovn og vedovn i kjeller. I stue hovedetasje er det elementpeis med innsats tilkoblet pipe. Feieluker er plassert i kjøkken i kjeller/ underetasje.

På terrasse over garasje er det etablert utepeis med pipe opp over

# Beskrivelse av eiendommen

tak. Peis og pipe er murt med pussede overflater til opp under tak. Over tak består pipe av enkelt uisolert metallrør. Rom under terreng har vegger mot grunn av innsiden av mur/ betongvegger. Ideler av synlig mur mot terreng er det lettbetongelementer på innsiden av kjellermur. Gulv i rom som har vegger under terreng har betonggulv, med unntak av et rom som har beleg.

Innvendig trapp mellom kjeller, hovedetasje og loft består av tretrapp med lakkerte overflater. Trappa har åpninger mellom trinn og rekkverk med liggende rekkverkbord.

Innvendige dører består av flere dørtypen. Noen dører fra byggeår med glatte finerte/ malte overflater og noen nyere dører med speilprofil. Dør mellom vindfang og gang med glassfelt.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Vaskerom

Vaskerom hovedetasje er renoveret i 2023. Gulv har overflate av beleg, vegger har platekledning med våtromsmaling på overflater. Vaskerommet har veggoverflater av plater med våtromsmaling. Over bank er det i tillegg montert sprutsikring med plater. Himlinger er kledd med takessplater. Plater tak er fra byggeår, vegger fra 2023. Gulv i vaskerommet har overflater av beleg med oppbrett på vegg. Gulvet har slakt fall mot sluk ca 1 cm pr 150 cm. Topp oppbrett ved dør er målt å være 26 mm høyere enn sluk.

Sluk i gulv fremstår som plastsluk. Sluk har vanskelig tilgang for sjekk grunnet plassering. Eier opplyser at sluk er fra 2023. Membran/ tettesjikt i rommet er løst med beleg med oppbrett på vegg på gulv og våtromsmaling på vegger.

Det er montert skapinnredning med underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og skyvedørsskap med innredning. Det er opplegg for vaskemaskin.

Vaskerommet har naturlig ventilering med ventil med skruelukk i himling.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger ved hulltakingspunkt eller ved måling på tilgjengelige områder rundt vaskerom.

### Bad

Bad med flislagte vegger og gulv. Ingen dokumentasjon vedrørende utførelse og materialbruk.

Badet har vegger med flislagte overflater. Himling er kledd med malte plater.

Gulv i bad har overflater av fliser. Deler av gulvet har slakt fall i retning hovedsluk og hjelpesluk under badekar. Høydeforskjell mellom topp sluk og terskel ved dør er 17 mm.

Sluk i dusjnise fremstår som plastsluk. Det er synlig kant av mansjett rundt deler av klemringen i sluket. Membran er opplyst å være smøremembran uten at dette er dokumentert.

I badet er det 2 vegghegte servanter, gulvmontert toalett, badekar, dusjvegger og skap montert på vegg. Skapinnredning med hvite overflater av platemateriale.

Badet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte. Det er etablert ventilrist i bunn av dør for tilluft.

Hulltaking er gjennomført uten at det er registrert målbar fukt eller skadeutvikling ved hulltakingspunkt. Målinger på tilstøtende vegger/ konstruksjoner rundt badet har ikke avdekket målbar fukt.

Det vises likevel til bygningsdelene som er gitt tg2 og 3 i badet. Endret belastning/ brukermåte vil kunne føre til endringer i situasjonen.

### Vaskerom

Vaskerom med betonggulv og murvegger med puss/ maling. Vegger med mur, puss og maling. Himling med trepanel. Normal slitasje og elde.

Vaskerommet har betonggulv med malt overflate. Deler av gulvet er tildels flatt, mens område rundt sluk heller mot denne.

Sluk i gulv av eldre type, ut fra alder og utseende vurderes sluken som plastsluk. Det er ikke kjent om det er etablert membran eller tettesjikt i våtsoner.

Det er utslagsvask i metall og opplegg for vaskemaskin i rommet.

Rommet har kun naturlig ventilering

Vegger i rommet består av 2 yttervegger av mur, og 2 innervegger av mur. Hulltaking er vurdert som ikke mulig grunnet mur og yttervegger.

### Bad

Badet er bygd med enkle løsninger vedrørende overflater og tettesjikt/ membran.

Vegger i badet har overflater av trepanel og noe pusset mur. Himlinger har overflater av trepanel.

Gulv i bad består av betonggulv med fall målt til ca 1:100 på tilgjengelige områder.

Badet har sluk fra byggeår, sluken er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen men vurdert som plastsluk etter opplysninger fra eier og topptest av plast.

Det er montert dusjkabinett, toalett og vegghegt servant i rommet. Normal stand og funksjon ved befaringen.

Ventilering av rommet består av ventil i vegg.

Hulltaking er gjennomført fra bakgang mot bad/ våtsoner/ dusjkabinett. Målinger viser 11 vektprosent målt med pigger i bunnsvill. Bunnsvill er festet til gulv på grunn av betong. Måleresultat er innenfor det som betegnes som tørt trevirke. Forholdet bør uansett holdes under jevnlig tilsyn. Dette begrunnes med byggemåte og manglende fullverdi tettesjikt

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning har malte fronter med profiler. Skrog er bygd av platemateiale. Heltre benkeplate og integrerte hvitevarer. Normal brukslitasje

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut av bygget. Normal funksjon ved befaringen. En må uansett være klar over at installasjoner som denne har en begrenset levetid og at funksjonssvikt plutselig kan inntreffe.

Kjøkkeninnredning har malte fronter med profiler. Skrog er bygd av platemateiale. Heltre benkeplate og løse hvitevarer. Normal brukslitasje, enkel innredning med begrenset omfang.

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut gjennom yttervegg.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Rommet har laminatgulv og trepanel i himling og på vegger. Det er servanbtskap med servant og gulvmontert toalett.

Rommet har gulv med beleg og veggkledning med plater. Det er toalett og servant/ med underskap montert i rommet. Installasjoner med ukjent alder, men fungerer ved befaringen. Overflater er renoveret i 2024.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør består i hovedsak av kobberør fra byggeår. Noe plastrør / rør i rør er synlig i kjeller. Trykktank i rom ved garasje.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm.  
Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftvinduer.  
Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå. Noe spor etter kondensering på vinduer er registrert, kan ha sammenheng med bruk av eksisterende ventilering.  
Det er montert luft til luft varmepumpe i stue. Varmepumper av denne typen må vedlikeholdes med service med jevnlige intervaller 1-2 år.  
Varmtvannstank er plassert i teknisk rom. Størrelse ca 200 liter.  
Elanlegg med noe skjult og noe åpent ledningsanlegg. Ledningsnett er i hovedsak fra byggeår. Noe fornying i 2016 ut fra fremlagt dokumentasjon. Noe fast belysning med lyspunkt og spotskiner.  
Panelovner på vegger for oppvarming. Varmekabler i gulv hovedbad.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering fra byggeår med ukjent utførelse.  
Bygget har fundament med kjellermur av betong på bakvegg og sidevegger. Ingen opplysninger om det er etablert såle under muren eller om muren er satt rett på grunn. Betonggulv inne i mur. Innside mur er delvis dekket av lettbetongelementer/ siporex.  
Det er flere forstøtningsmurer av naturstein på tomta og mellom garasje og bolighus. Murer er tørrmurt av naturstein.  
Bygget har terreng med noe gressdekke og noe grusdekk mot mur.  
Bygget er tilkoblet eldre avløpsanlegg med septikkummer og overløpsgrøft. Eldre anlegg uten dokumentasjon. Nedsnødd ved befaringen.  
Vanntilkobling fra borehullsbrønn med ukjent alder.  
Septiktank av betongkummer i følge eier. Kummer er nedsnødd og ikke tilgjengelige for sjekk ved befaringen. Tg vurderes ut fra alder.

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

[Gå til side](#)

Bolighus med kjeller/ underetasje, hovedetasje og loft. Det er trapper mellom etasjer.  
Bygget er vurdert som en bolig. Ved befaringen er det registrert røykvarslere og slukkeutstyr.  
Bygget har terrasser og veranda som krever rekkverk.  
I kjellerdel av bygget er det kjellerrom med gjennomgang til garasje. Rundt bygget er det forstøtningsmurer med høyde på ca 1- 1,5 meter.  
Det er rømningsveier via dører og vinduer fra kjeller/ underetasje og hovedetasje.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	347 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	306 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 750 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Faktisk oppført bygning har noe annerledes rominndeling enn det godkjente tegninger viser. Dette gjelder blant annet plassering vaskerom og toalettrom i kjeller. I tillegg er det etablert et areal i enden med garasje med 2 ekstra rom. Her er bygget noe større enn det tegninger viser. Det er ikke dokumentert gasstette konstruksjoner mellom garasje og boligdel. Det er etablert loftsrom som ikke kommer frem på tegninger. Deler av endringer er vurdert som søknadspliktige uten at søknad er dokumentert. Bygget er på tegninger beskrevet med uttrykket tomannsbolig. Det presiseres at bygget ikke er bygd med 2 boenheter og må sees på som en enebolig.

### Garasje

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

Bygget er oppført med større areal enn det som kommer frem på godkjente byggetegninger. Tilleggsrom på siden av bygget fremkommer ikke av tegninger. Målsatt planskisse foreligger ikke.

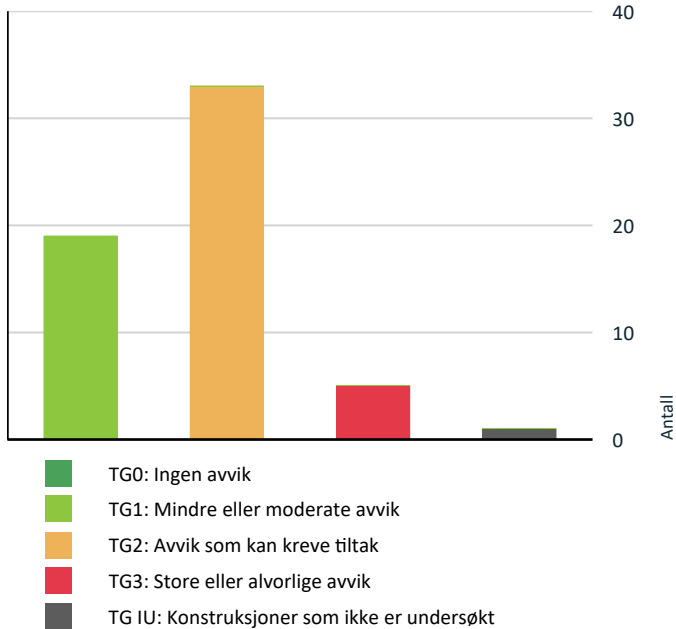
### Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger. Oppføring av bygget er vurdert som søknadspliktig. Det er ikke fremlagt eller tilgjengelig dokumentasjon vedrørende godkjent tiltak/ byggetillatelse.

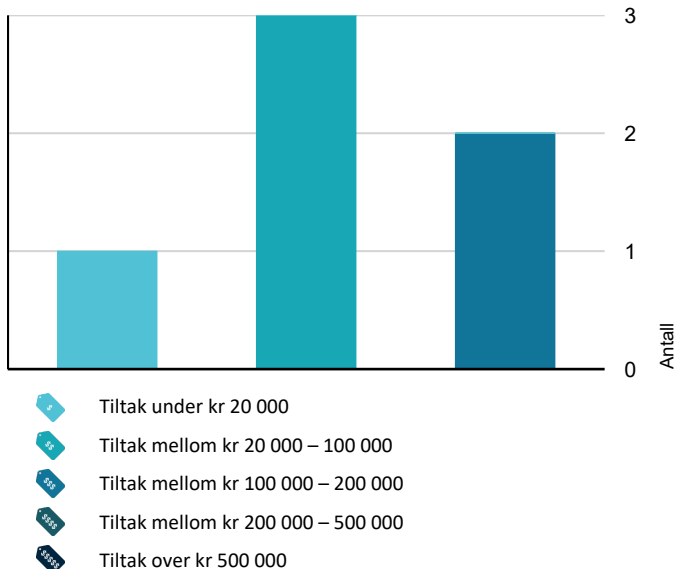
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Befaring er foretatt av takstmannen med eier tilstede ved deler av befaringen.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Oppdraget er utført etter beste skjønn.

Tak og fasader er kun inspisert fra terreng. Kaldtloft på sider av innredet loft er ikke inspisert. Luke var skrudd med skruer av type som ikke kunne åpnes med medbrakt utstyr.

Ved befaringen ligger det snø på terreng.

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det ca 0 grader og oppholdsvær.

Det er benyttet Leica Lasermåler for beregning/ oppmåling av arealer. Det er benyttet Tramex fuktindikator og MMS Protimeter for fuktsøk.

Eier har gitt opplysninger om tidspunkt for endringer/modernisering/ utskifting av bygningsdeler, eiendom og årlige kostnader.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater - kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Septiktank	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! 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.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1983

**Kommentar**  
Tidspunkt byggetillatelse

### Anvendelse

Bygget benyttes som bolig for hjemmelshavere.

### Standard

Bolighus med boligstandard typisk for oppføringstidspunkt

### Vedlikehold

Da bygget har bygningsdeler som har alder på vel 40 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

2019	Ombygging	Etablert kjøkkenkrok i kjeller
2019	Modernisering	Montert dusjkabinett bad nede
2011	Modernisering	Renovert kjøkken og bad
2019	Modernisering	Bytta noen gulv i soverom hovedetasje.
2021	Modernisering	Gjennomført noe forbedring av lufting skråhimling loft
2023	Modernisering	Renovert vaskerom
2023	Modernisering	Bytta terrassedør og inngangsdør hovedetasje
2025	Modernisering	Bytta vindu stue og vindskier. Nytt rekkverk veranda .
2025	Modernisering	Nytt terrassegulv inngang underetasje
2024	Modernisering	Etablert trapp i terreng mot inngang hovedetasje.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Takplater av metall med taksteinsprofil. Ukjent type undertak. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

#### Vurdering av avvik:

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

Taktekking er her ca 43 år, gjelder både undertak og platetekking.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekking og undertak bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting innen overskuelig fremtid for å unngå økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Konsekvensen av å ikke utbedre er at eldre taktekking og undertak har høyere sannsynlighet for svikt, noe som kan føre til vanninntrenging og skader på underliggende konstruksjoner.



### TG 2 Takteking - Terrasse

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking består av plater av plast eller lignende materiale. Tekkingen er benyttet for å slippe noe sollys inn på overbygget terrasse.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

I tillegg til høy alder ut fra tekketype er taket betydelig tilgrodd/misfarget med mose og lignende. Taket er etablert uten undertak.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Taket bør rengjøres for mose og annen tilgroing for å forlenge levetiden og redusere risiko for skader hvis dette er mulig.

Det anbefales å vurdere utskifting av takteking, da både høy alder øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



## TC 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg og videre ut på terreng ved bygget. Det er montert takstige opp mot pipe. Det beslag av metall på pipe og luftehatt for blant annet avløp av metall.

### Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det presiseres at beslag på taket ikke er inspisert på taket, avvik kan finnes. Beslag og løsninger ved gjennomføringer har alder på vel 40 år.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Manglende snøfangere kan føre til farlige situasjoner for brukere da takras kan treffe områder hvor det er naturlig å ferdes.

Tiltak med vedlikehold og utskifting av beslag må påregnes. Manglende vedlikehold/ tiltak kan føre til utettheter med påfølgende vanninntrengning/ skade i bygget.

Det bør vurderes å montere snøfangere, spesielt ved inngangspartier, for å redusere risikoen for personskade og materielle skader.

Vurderes montering av snøfangere for eksempel ved inngang må det sjekkes ut at konstruksjonen tåler eventuelle nye påkjenninger.



## TC 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindspærre med treklosser som lusinger/ musestopper.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ved oppføringstidspunkt var benyttet byggemåte typisk for området. Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning. Byggemåte er typisk for område og oppføringstidspunkt. Utvendig kledning er ca 43 år gammel. Noe kledning med sprekkdannelser er registrert, må sees på som normalt ut fra alder.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere bedre lufting mellom kledningen og vindspærre for å redusere risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.

Begrenset lufting kan over tid føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt fare for skader på kledning og underliggende konstruksjon.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Bygget har saltak konstruksjon med takstoler. Mulig ombygde takstoler i område med innredet loft. Innredet loft har skråhimling. Eier opplyser at denne har etablert ny lufting over innredet del. Lufting skal være etablert med sjikt av rupanel mellom sperrer/ overgurter. Det er luftespalter langs raft.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe spor etter tidligere kondensering i område på kaldtloft mot innredet del. Etablert lufting med sjikt av rupanel er vurdert som dårlig løsning. I tilsynssak fra 1984-85 har det vært stilt spørsmål til at noen deler av takstoler er fjernet/ kappet. Om forholdet er fullverdig utbedret slik rapport fra konsulentforetak beskriver er noe uklart.

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om tidligere kondensproblemer og eventuelle inngrep i takstolene er tilstrekkelig utbedret.

Etablert lufting med rupanel bør vurderes nærmere, og eventuelt forbedres for å sikre tilstrekkelig løsning.

Mangelfull utbedring og utilstrekkelig lufting kan medføre økt risiko for fukt skader, råte og redusert bæreevne i takkonstruksjonen.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer har trekarmer med malt overflate. Åpningsvindu med topphengsling og noe fastkarmvinduer. 3 lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduenes levetid er vurdert som mer enn halvert. Det er registrert en del avflassing i overflater, oppsprekking i treverk og tendenser til begynnende råte på noen vinduer. Eldre isolerglass er normalt sett utsatt for punktering.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer med skader og slitasje bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse, redusert energieffektivitet og risiko for råteskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økte varmetap, inntrenging av fukt og behov for mer omfattende reparasjoner på et senere tidspunkt.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bygget har flere ytterdører. Det er hoveddør inngang nede og mot garasje med overflater av teak/lignende. Ytterdør hovedinngang og dør mot vaskerom kjeller med malt og isolert dør med vindusfelt. Terrassedør av tre med brystning og glassfelt. Glassfelt med trelags glass. Teakdører og terrassedør er fra byggeår. Øvrige dører av nyere type.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fra byggeår med glassfelt med høy alder. Terrassedør soveromsende tar litt i karm. Dører fra byggeår har større varmetap en nyere mer isolerte dører. Tg 2 gjelder eldre dører.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører med glassfelt bør vurderes for utskifting til mer energieffektive og isolerende dører, for å redusere varmetap og forbedre innneklimaet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, må det påregnes økte oppvarmingskostnader og risiko for trekk og redusert komfort.



## TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Bygget har veranda av tre med utgang fra stue langs soveromssdel mot gavlene med garasje. Veranda har gulv med trebjelkelag og terrassebord. Verandaen henger sammen med terrasse på dekke over garasje/ kjellerrom. Her er det betongdekke over garasje/ kjeller. Over dekke er det løse trelemmer. Det er rekkverk med liggende spiler og topprekke. Rekkverk og deler av terrassegulv er fornyet i 2025. Foran hovedinngang i underetasje/ kjeller er det terrasse av tre fra 2025. Bærende konstruksjoner fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er ikke synlig beslag i overgang vegg betongdekke terrasse over garasje/kjeller. Det er ikke etablert membran på dekke. Terrassen er overbygd, men slagregn og snø kan drive inn på terrassen. Bjelker for veranda er ført inn gjennom vegg/ kantbjelke etasjeskille uten synlig sikring mot at vann kan renne inn langs bjelker.

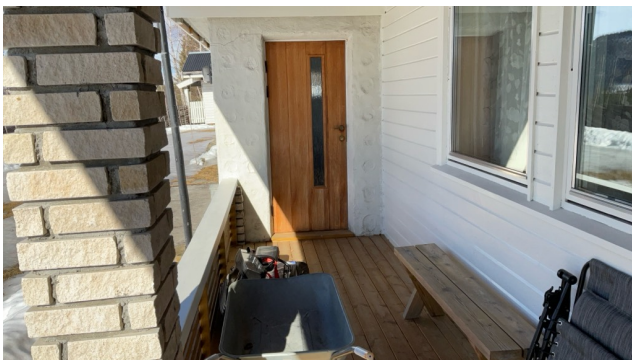
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres beslag i overgangen mellom yttervegg og terrasse/balkong, samt etablere membran på betongdekket over garasje/kjeller.

Manglende beslag og membran medfører risiko for vanninntrenging i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader redusert levetid på bygningsdelene.

Bjelker som føres inn gjennom vegg uten tilstrekkelig tetting bør sikres for å hindre vanninntrenging langs bjelkene.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Foran hovedinngang er det trapp av impregnerte materialer. Det er i tillegg etablert trapp i terreng fra gangsti foran bolighuset og ned mot garasje.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige gulv har overflater av heltregulv, parkett, belegg og laminatgulv. Vegger er kledd med plater og panel. Overflater er malt. Himlinger består av takess plater og trepanel.

Overflater med normal slitasje og elde. Overflater er i hovedsak nylig malt/ vedlikeholdt.

Noe gulvoverflater er byttet i nåværende eiers eietid.

### TG 2 Overflater - kjeller

#### Beskrivelse

I kjeller underetasje er det noe betonggulv og noe eldre belegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert delvis løsnet belegg i gang mot vaskerom. Betonggulv i kjeller med saltutslag/ fuktmerker. Plater på vegg i gang mot vaskerom kjeller med rennemerker.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av løsnet belegg og undersøkes nærmere for årsak til saltutslag og fuktmerker på betonggulv, samt rennemerker på veggplater.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt forringelse av inneklime og bygningsdeler.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Bygget har etasjeskiller mellom etasjer av trebjelkelag.

#### 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 registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

# Tilstandsrapport

Ved befaringen er det registrert knirk i gulv ved gange blant annet i stue hovedetasje og stue underetasje. Dimensjoner i bjelkelaget er ikke opplyst. I åpning i konstruksjonen i kjeller er det synlig 2x8" bjelker. Bjelkelagsplan med benyttede materialer og senteravstand mellom bjelker er ikke tilgjengelig ved befaringen. Da det er registrert knirk, kan oppbyggingen av konstruksjonen være med å påvirke dette.

## Konsekvens/tiltak

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

Knirk i gulvet bør utbedres, for eksempel ved etterskruing eller annen forsterkning, for å redusere bevegelse og støy samt forbedre gulvets stabilitet.

Dersom knirkingen skyldes underliggende konstruksjonsfeil eller skadedyr, bør ytterligere undersøkelser gjennomføres for å avdekke omfanget og forhindre forverring av tilstanden.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, redusert bokomfort og mulig forverring av konstruksjonens tilstand over tid.

## ⚠ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

### Beskrivelse

I kjeller er det betonggulv på grunn, noen områder med oppforedede gulv i fremre del av etasjen.

### 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.

Noe saltutslag og fuktmerker er registrert. Det presiseres at sjekk med høydeforskjeller er utført på noen utvalgte sjekkpunkter. Det kan derfor være områder med andre avvik enn det som er registrert ved sjekkpunkt. Ved befaringen er bygget møblert og det er møbler og lagrede gjenstander rundt i bygget.

## Konsekvens/tiltak

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

Registrerte høydeforskjeller har liten konsekvens for dagens bruk av bygget.

## ⚠ TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Bygget har 2 løps elementpipe med innerrør. Det er tilkoblet peisovn og vedovn i kjeller. I stue hovedetasje er det elementpeis med innsats tilkoblet pipe. Feieluker er plassert i kjøkken i kjeller/ underetasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er registrert noe fuktmerker under feieluker. Dokumentasjon ildsteder og krav til avstand brannmur og brennbart materiale er ikke tilgjengelig ved befaringen.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak for å beskytte brennbart materiale som er plassert nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke, for å redusere risikoen for brannspredning ved eventuell varmeutvikling eller gnistutslag.

Fuktmerker under feieluker bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og forhindre ytterligere fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på ildsteder og at krav til avstand mellom brannmur og brennbart materiale er oppfylt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om forskriftsmessig utførelse, noe som kan øke risikoen for brann og skade på bygningen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Astand feieluke til brennbart materiale er mindre enn 30 cm.



# Tilstandsrapport



## TC 3 Pipe og ildsted - 2

### Beskrivelse

På terrasse over garasje er det etablert utepeis med pipe opp over tak. Peis og pipe er murt med pussede overflater til opp under tak. Over tak består pipe av enkelt uisolert metallrør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjennom takkonstruksjon mangler krage på pipe mot treverk. Byggemåte er noe utradisjonell og kan ha avvik i forhold til brannsikkerhet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak på pipen der den går gjennom takkonstruksjonen for å hindre brannfare og sikre konstruksjonen.

Tilsyn fra feiervesent bør gjennomføres for å sikre at brannsikkerheten er ivarettatt, da utradisjonell utførelse kan medføre økt risiko for brannspredning. Ildsted/ pipe bør ikke benyttes med dagens tilstand.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TC 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Rom under terreng har vegger mot grunn av innsiden av mur/ betongvegger. Ideler av synlig mur mot terreng er det lettbetongelementer på innsiden av kjellermur. Gulv i rom som har vegger under terreng har betonggulv, med unntak av et rom som har belegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Eier opplyser at det har kommet inn vann over gulv i kjellerrom ved garasje ved et par anledninger. Det er saltutslag og fuktmerker på deler av vegger som er tilgjengelig for inspeksjon. Vegger med lettbetongelementer skaper en tosjiktsoppbygging av vegg under terreng.

Grunnet mur/ betongvegger og betonggulv er det ikke gjennomført hulltaking i vegger/ gulv mot grunn.

### Konsekvens/tiltak

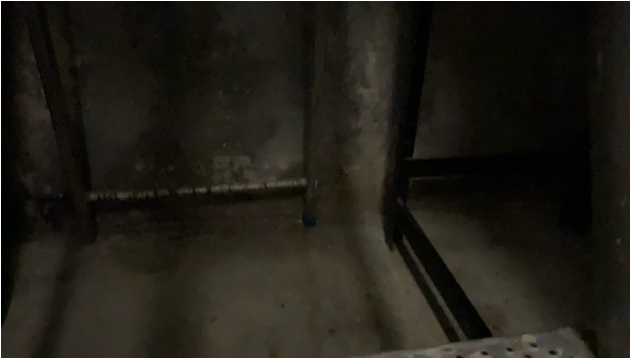
- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre/ forebygge fukt/vanninntrengingen i kjellerrom, for eksempel ved å forbedre drenering og fuksikring rundt konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og redusert levetid på konstruksjonen



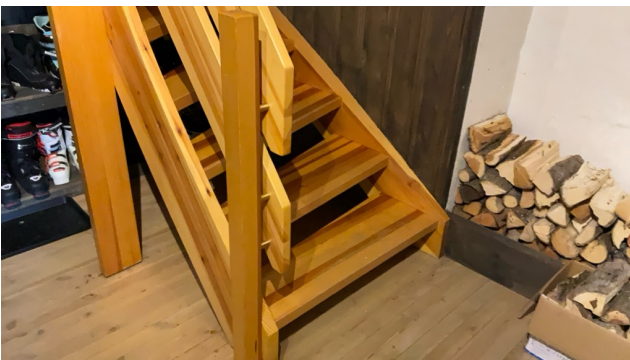
# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp mellom kjeller, hovedetasje og loft består av tretrapp med lakkerte overflater. Trappa har åpninger mellom trinn og rekkverk med liggende rekkverkbord.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører består av flere dørtyper. Noen dører fra byggeår med glatte finerte/ malte overflater og noen nyere dører med speilprofil. Dør mellom vindfang og gang med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

DEt er registrert noen dører som er trege å lukke/ åpne da de har tendenser til å ta i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Noen dører bør justeres slik at de går fritt i karmen.

Manglende tiltak kan føre til økt slitasje på både dør og karm, samt redusert funksjonalitet.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad med flislagte vegger og gulv. Ingen dokumentasjon vedrørende utførelse og materialbruk.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Badet har vegger med flislagte overflater. Himling er kledd med malte plater.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er registrert noe misfargede fuger mellom fliser i bunn av vegger i dusjnise. Vegg bak badekar er ikke sjekket

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Fugene med misfarging bør rengjøres og vurderes nærmere for eventuell utbedring, for å unngå risiko for fuktskader og soppdannelse. Det må vurderes å gjennomføre tiltak for å beskytte vindu i våtsone over badekar og ved dusjsone. Manglende tiltak kan føre til skader på vindu og fuktinntrengning i vegg.

Vegg bak badekar bør inspiseres for å avdekke eventuelle skjulte skader, da utilstrekkelig kontroll kan medføre økt risiko for uoppdagede fuktproblemer.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulv i bad har overflater av fliser. Deler av gulvet har slakt fall i retning hovedsluk og hjelpesluk under badekar. Høydeforskjell mellom topp sluk og terskel ved dør er 17 mm.

Årstill: 2011 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Avvik fall er registrert. Et lite område ved servanter har tendenser til motfall.

I dusjnise er det registrert misfarging på fuger mellom fliser og mot fliser vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør utbedres fallforhold slik at det oppnås tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel, for å redusere risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom og at det blir liggende vann på gulv etter vannsøl utenfor dusj.

Misfargede fuger i dusjnise bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da dette kan indikere fuktskader eller begynnende soppdannelse, noe som kan føre til ytterligere skade på konstruksjonen.

Badet har en alder på ca 15 år. Utbedring av manglende fall og høydeforskjell mellom sluk og tett gulv ved dør vil føre til renovering av våtrommet i sin helhet. Renovering av våtrommet må påregnes.



## ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk i dusjnise fremstår som plastsluk. Det er synlig kant av mansjett rundt deler av klemringen i sluket. Membran er opplyst å være smøremembran uten at dette er dokumentert.

Årstill: 2011 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Ved rørgjennomføring i våtsone blant annet under servant er det åpninger uten fullverdi tetting/ mansjetter. Dokumentasjon membran mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

# Tilstandsrapport

Det bør etableres fullverdig tetting og mansjetter ved rørgjennomføringer i våtsone for å hindre fukttinntrengning i konstruksjonen, da åpninger uten tilstrekkelig tetting øker risikoen for vannskader.

Det bør også fremskaffes dokumentasjon på utført membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for at membranen ikke fungerer som forutsatt og at det kan oppstå fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



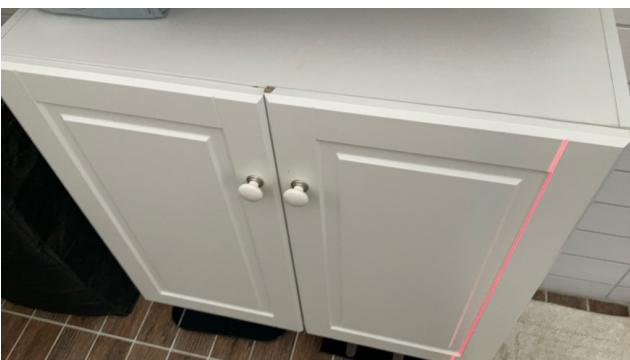
ETASJE > BAD

## TE 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

I badet er det 2 vegghengte servanter, gulvmontert toalett, badekar, dusjvegger og skap montert på vegg. Skapinnredning med hvite overflater av platemateriale.

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

## TE 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte. Det er etablert ventilrist i bunn av dør for tilluft.

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

## TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført uten at det er registrert målbar fukt eller skadeutvikling ved hulltakingspunkt. Målinger på tilstøtende vegger/konstruksjoner rundt badet har ikke avdekket målbar fukt. Det vises likevel til bygningsdelene som er gitt tg2 og 3 i badet. Endret belastning/ brukermåte vil kunne føre til endringer i situasjonen.



ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Vaskerom hovedetasje er renoverert i 2023. Gulv har overflate av belegg, vegger har platekledning med våtromsmaling på overflater.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vaskerommet har veggoverflater av plater med våtromsmaling. Over benk er det i tillegg montert sprutsikring med plater. Himlinger er kledd med takesplater. Plater tak er fra byggeår, vegger fra 2023. Malerarbeider er utført av eier selv.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulv i vaskerommet har overflater av belegg med oppbrett på vegg. Gulvet har slakt fall mot sluk ca 1 cm pr 150 cm. Topp oppbrett ved dør er målt å være 26 mm høyere enn sluk.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk i gulv fremstår som plastsluk. Sluk har vanskelig tilgang for sjekk grunnet plassering. Eier opplyser at sluk er fra 2023. Membran/tettesjikt i rommet er løst med belegg med oppbrett på vegg på gulv og våtromsmaling på vegger.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under skapinnredning.

Rørgjennomføringer for vannrør i gulv er tettet med fugemasse/silikon. Løsningen kan over tid påvirkes av mindre bevegelser i konstruksjoner og temperaturendringer. Dette kan føre til utettheter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluket bør gjøres lettere tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring for å redusere risikoen for redusert funksjon og mulighet for oversvømmelse, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Kan eventuelt løses med luke i skapbunn.

Rørgjennomføringer som kun er tettet med fugemasse/silikon bør kontrolleres jevnlig, og det anbefales å etablere en mer varig og sikker tetting for å unngå utettheter som kan føre til vanninntrenging og skader på omkringliggende konstruksjoner.



## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Det er montert skapinnredning med underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og skyvedørsskap med innredning. Det er opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Vaskerommet har naturlig ventilering med ventil med skruelukk i himling.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet mangler tilluftløsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

# Tilstandsrapport

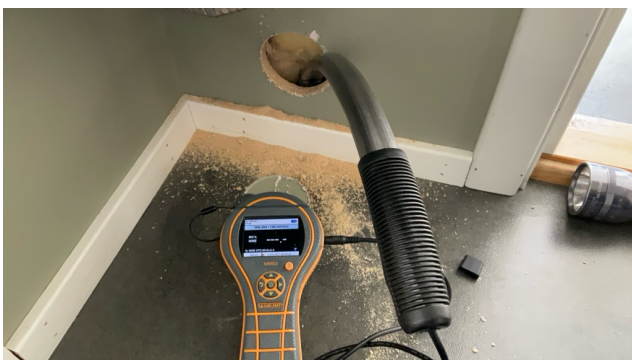


ETASJE > VASKEROM

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger ved hulltakingspunkt eller ved måling på tilgjengelige områder rundt vaskerom.



KJELLER > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badet er bygd med enkle løsninger vedrørende overflater og tettesjikt/membran.

KJELLER > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Vegger i badet har overflater av trepanel og noe pusset mur. Himlinger har overflater av trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Badet har trepanel i våtsoner både ved dusj og servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bruk av vann må skje med forsiktighet. Her er det dusjkabinett som i hovedsak sikrer vegger mot vannsprut. For å oppnå fullverdi våtrom med tg 0 eller 1 må overflater byttes i våtsoner. Vann søl/ vannsprut på eksisterende vegger kan føre til skader på overflater og konstruksjoner.



KJELLER > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulv i bad består av betonggulv med fall målt til ca 1:100 på tilgjengelige områder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater gulv er noe ujevne, noe delper og furer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av ujevne overflater, delper og furer i gulvet for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannansamling og fuktskader. Ujevne gulv kan medføre økt fare for lekkasjer og skade på underliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

## TC 3 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Badet har sluk fra byggeår, sluken er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen men vurdert som plastsluk etter opplysninger fra eier og topprist av plast.

### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å flytte dusjkabinett. Grunnet tilkoblinger mot eldre rør er det vurdert å ikke flytte på kabinettet. Betonggulv er malt, det er ikke dokumentert membran/ tettesjikt i rommet. I våtzone under vask er det åpninger i vegg rundt rørgjennomføringer. Det er åpninger mot veggkonstruksjon i overgang betonggulv og trepanel.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fullverdi membran/tettesjikt må etableres, da manglende membran/tettesjikt gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Åpninger rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom betonggulv og trepanel bør tettes for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på vegg- og gulvkonstruksjon.

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring, slik at eventuelle lekkasjer eller tette sluk kan oppdages og utbedres før det oppstår skader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



KJELLER > BAD

## TC 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Det er montert dusjkabinett, toalett og vegghengt servant i rommet. Normal stand og funksjon ved befaringen.

KJELLER > BAD

## TC 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilering av rommet består av ventil i vegg.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

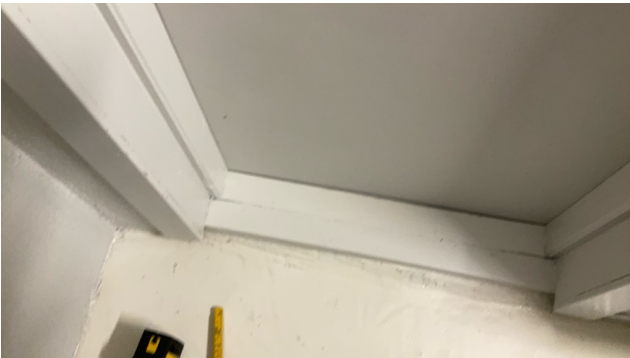
Det er ikke etablert tilluft ved dør eller på andre områder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres og tilluft etableres må for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført fra bakgang mot bad/ våtsone/ dusjkabinett. Målinger viser 11 vektprosent målt med pigger i bunnsvill. Bunnsvill er festet til gulv på grunn av betong. Måleresultat er innenfor det som betegnes som tørt trevirke. Forholdet bør uansett holdes under jevnlig tilsyn. Dette begrunnes med byggemåte og manglende fullverdi tettesjikt



KJELLER > VASKEROM

## Generell

### Beskrivelse

Vaskerom med betonggulv og murvegger med puss/ maling.

KJELLER > VASKEROM

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Vegger med mur, puss og maling. Himling med trepanel. Normal slitasje og elde.



KJELLER > VASKEROM

## ! TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Vaskerommet har betonggulv med malt overflate. Deler av gulvet er tildels flatt, mens område rundt sluk heller mot denne.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har noe slitasje og bruksmerker i overflater. Noen områder med manglende fall.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av overflateslitasje og etablering av tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning.

Manglende fall kan medføre risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Sluk i gulv av eldre type, ut fra alder og utseende vurderes sluken som plastsluk. Det er ikke kjent om det er etablert membran eller tettesjikt i våtsoner.

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Ingen dokumentasjon på at overflater etablert i våtsoner er tilstrekkelig som tettesjikt/membran.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon for å avklare om det er etablert tilstrekkelig tettesjikt/membran i våtsonene.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon( membran/tettesjikt) er økt risiko for at utførelsen kan være mangelfull eller ufagmessig, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Oppsummert må en påregne å etablere tilstrekkelig membran/ tettesjikt i våtsoner i rommet.



KJELLER > VASKEROM

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Det er utslagsvask i metall og opplegg for vaskemaskin i rommet.

KJELLER > VASKEROM

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Rommet har kun naturlig ventilering

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke etablert tilluft og mekanisk avtrekk i rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dårlig/ manglende ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Elektrisk avtrekksvifte og tilluft bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

## ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Vegger i rommet består av 2 yttervegger av mur, og 2 innervegger av mur. Hulltaking er vurdert som ikke mulig grunnet mur og yttervegger.

## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning har malte fronter med profiler. Skrog er bygd av platemateiale. Heltre benkeplate og integrerte hvitevarer. Normal bruksslitasje

Årstall: 2011

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut av bygget. Normal funksjon ved befaringen. En må uansett være klar over at installasjoner som denne har en begrenset levetid og at funksjonssvikt plutselig kan inntreffe.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



KJELLER > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning har malte fronter med profiler. Skrog er bygd av platemateiale. Heltre benkeplate og løse hvitevarer. Normal bruksslitasje, enkel innredning med begrenset omfang.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

KJELLER > KJØKKEN

## Avtrekk

### Beskrivelse

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut gjennom yttervegg.

## SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

## TG 2 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Rommet har gulv med belegg og veggkledning med plater. Det er toalett og servant/ med underskap montert i rommet. Installasjoner med ukjent alder, men fungerer ved befaringen. Overflater er renoverert i 2024.

### 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.

Kun naturlig ventilering

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle kravene i NS 3600.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

KJELLER > TOALETTRUM

## TG 2 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Rommet har laminatgulv og trepanel i himling og på vegger. Det er servanbtskap med servant og gulvmontert toalett.

## 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

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle kravene i NS 3600.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.



Vannrør består i hovedsak av kobberør fra byggeår. Noe plastrør / rør i rør er synlig i kjeller. Trykktank i rom ved garasje.

## Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Vannlekkasjer fra trykksatte røre kan føre til bygningskade.

## ! TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg, behov kan plutselig oppstå selv om anlegget fungerer i dag.

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftevinduer. Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå. Noe spor etter kondensering på vinduer er registrert, kan ha sammenheng med bruk av eksisterende ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklime, økt risiko for fuktskader og kondensproblemer.

## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er montert luft til luft varmepumpe i stue. Varmepumper av denne typen må vedlikeholdes med service med jevnlige intervaller 1-2 år.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport



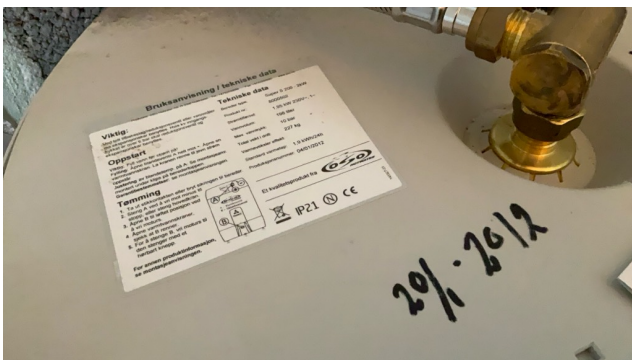
## TC 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstank er plassert i teknisk rom. Størrelse ca 200 liter.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Elanlegg med noe skjult og noe åpent ledningsanlegg. Ledningsnett er i hovedsak fra byggeår. Noe fornying i 2016 ut fra fremlagt dokumentasjon. Noe fast belysning med lyspunkt og spotskinner. Panelovner på vegger for oppvarming. Varmekabler i gulv hovedbad.

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.  
**2016 Noen nye kurser, bytta sikringskap innmat.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Trio Elektro i henhold til dokumentasjon**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Samsvarserklæring er fremvist datert 25.02.2016**
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?  
**Ja Eltilsyn i 2024 fra nettleverandør.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Det er ikke opplysninger om branntilløp.**

### 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? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

# Tilstandsrapport

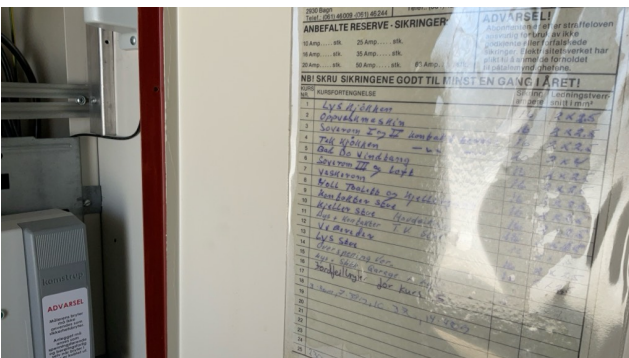
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ja**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Del av anlegget er fra byggeår, utvidet elkontroll anbefales. Det mangler noe deksler i sikringskap.**

## Generell kommentar

Sikringskap mangler deksler rundt sikringer. Deler av ledninger som er strømførende kan utsettes for berøring.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Bygget er oppført på grunn av stedlige masser. Det presiseres at massetype ikke er fysisk undersøkt eller at jordprøver er gjennomført.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Drenering fra byggeår med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
  - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ved noen anledninger kommet vann inn i kjellerrom bak garasje. Hendelsen kan skyldes begrenset funksjon på drenering. Det er ikke synlig fuktsikring med grunnmursplast eller lignende på vegger under terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av dreneringens tilstand og funksjon, samt vurderes etablering av ny fuktsikring og drenering.

Manglende eller svekket drenering kan føre til vanninntrenging i kjeller, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningskonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygget har fundament med kjellermur av betong på bakvegg og sidevegger. Ingen opplysninger om det er etablert såle under muren eller om muren er satt rett på grunn. Betonggulv inne i mur. Innside mur er delvis dekket av lettbetongelementer/ siporex.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

# Tilstandsrapport

Det er registrert sprekkdannelser på gavlvegg mot garasje og noe avflassing av utvendu\ig puss. Noe saltutslag og fuktmerker på del av mur som er synlig innvendig.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser og avflassing av puss bør utbedres for å hindre videre forringelse av grunnmuren og redusere risiko for fuktinntrengning. Saltutslag og fuktmerker indikerer fuktproblematikk, og årsaken bør undersøkes nærmere for å unngå skader på konstruksjonen.



## TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Det er flere forstøtningsmurer av naturstein på tomta og mellom garasje og bolighus. Murer er tørrmurt av naturstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Mur mot gavlvegg ved inngang vaskerom kjeller heller en del ut og steiner i mur er noe presset ut av posisjon. Forholdet skyldes jordtrykk/bevegelse i grunn bak muren.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av muren for å vurdere behov for utbedring og utvikling av bevegelse i mur.. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan ytterligere deformasjon eller utglidning oppstå, noe som kan medføre fare for skader på bygning eller omkringliggende arealer.



## TG 3 Terrengforhold

### Beskrivelse

Bygget har terreng med noe gressdekke og noe grusdekk mot mur.

### Vurdering av avvik:

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

Terreng på deler av oversiden av bygget heller inn mot kjellermur.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengt bør justeres slik at det får tilstrekkelig fall bort fra bygningen for å lede vann vekk fra kjellermuren.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for inntrengning av vann i kjeller og fuktskader på bygningskonstruksjonen. Eier opplyser at det ved noen tilfeller har kommet vann inn i kjeller. Tiltak må vurderes i sammenheng med eventuelle tiltak drenering.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bygget er tilkoblet eldre avløpsanlegg med septikkummer og overløpsgrøft. Eldre anlegg uten dokumentasjon. Nedsnødd ved befaringen.

Vanntilkobling fra borehullsbrønn med ukjent alder.

## Vurdering av avvik:

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

Vann og avløpsrør ut fra bygget er opplyst å være fra byggeår, det vil si ca 43 år gamle.

Det er ikke dokumentert vannkvalitet med vannprøver.

## Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av høy alder er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller forurensning, noe som kan medføre betydelige kostnader ved utbedring.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på vannkvaliteten fra borehullsbrønnen ved å ta vannprøver, for å avdekke eventuell forurensning og sikre trygt drikkevann. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten og kan medføre helserisiko.



Kum for borehullsbrønn i følge eier, lokk sitter fast grunnet tele



## TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktank av betongkummer i følge eier. Kummer er nedsnødd og ikke tilgjengelige for sjekk ved befaringen. Tg vurderes ut fra alder.

## Vurdering av avvik:

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

Anlegget og nedgravd septiktank er opplyst å være fra byggeår og dermed ca 43 år gammelt.

## Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre kontroll av septiktankens tilstand når den blir tilgjengelig, samt vurdere behov for vedlikehold eller utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, funksjonssvikt eller forurensning av grunn og nærliggende områder.

## 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 bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Bolighus med kjeller/ underetasje, hovedetasje og loft. Det er trapper mellom etasjer.

Bygget er vurdert som en bolig. Ved befaringen er det registrert røykvarslere og slukkeutstyr.

Bygget har terrasser og veranda som krever rekkverk.

I kjellerdel av bygget er det kjellerom med gjennomgang til garasje.

Rundt bygget er det forstøtningsmurer med høyde på ca 1- 1,5 meter. Det er rømningsveier via dører og vinduer fra kjeller/ underetasje og hovedetasje.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- 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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

Det er vurdert at dører i fra fra garasjedel og videre inn i boligen ikke er gasstette. Selv om det er flere dører/ rom mellom garasje og oppholdsrom er dette vurdert som et avvik. Nåværende eier bruker ikke garasjen til kjøretøy.

Loftsrom har vindu med toppsving, ved full åpning er lysåpning mellom karm og vindusramme noe under 60 cm. Under vindu er det et tak med platetekking som kan være vanskelig å bevege seg på.

## Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør etableres gasstette dører mellom garasjedel og boligens oppholdsrom for å hindre spredning av eksosgasser og andre helseskadelige stoffer til boligen.

Konsekvensen av manglende gasstetthet er økt risiko for inntrenging av farlige gasser, noe som kan medføre helseskade for beboere.

Manglende og lave rekkverk/ håndløper vil kunne føre til uhell med fall og personskader.

Forhold / konsekvens vedrørende avmerket aktsomhet for ras bør avklares med kommunen.

Forbedring av rømningsvei fra loft må vurderes.



Rekkverk terrasse og balkong med lav rekkverkshøyde



Forstøtningsmur uten rekkverk.



Innvendig trapp med åpninger mellom opptrinn større enn 10 cm



Vindu loft over tak av plastplater

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

306 m<sup>2</sup>/306 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 5 Soverom, 2 Bad, 3 Gang, 2 Vindfang, 2 Kjøkken, 2 Vaskerom, 2 Toalettrom, 2 Stuer, Entré, Potetkjeller, Omklingsrom, Matkjeller, Garasje

*Andre bygg:* Garasje, Uthus  
*Bruksareal andre bygg:* 41 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

3 750 000

## Konklusjon markedsverdi

3 750 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Beregning av markedsverdien er gjort ut fra opplysninger omtalt i takstdokumentet i forbindelse med bygningstekniske tilstand, eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet. Den satte markedsverdien er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. Uansett må en være klar over at det ved et salg vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Hjortefaret 2 ,2900 FAGERNES 78 m <sup>2</sup> 2025 2 sov	27-08-2025	3 390 000	3 390 000		3 390 000	38 090
2 Myraberget 5 ,2900 FAGERNES 139 m <sup>2</sup> 1987 3 sov	19-06-2024	3 500 000	3 550 000		3 550 000	25 540
3 Steinsetbygdvegen 2980 ,2900 FAGERNES 258 m <sup>2</sup> 1994 4 sov	10-02-2026	6 290 000	6 000 000		6 000 000	23 256
4 Øvrebygdvegen 27 ,2900 FAGERNES 195 m <sup>2</sup> 1975 4 sov	06-01-2020	3 200 000	4 200 000		4 200 000	21 538
5 Rådyrbakken 26 ,2900 FAGERNES 191 m <sup>2</sup> 1982 5 sov		3 690 000	3 500 000		3 500 000	18 325
6 Skrautvålsvegen 408 ,2900 FAGERNES 228 m <sup>2</sup> 1978 5 sov	05-01-2026	4 190 000	3 950 000		3 950 000	15 076

Kilde :  
Eiendomsverdi

---

**Om sammenlignbare salg**

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

Årlige kostnader		
Gjensidige forsikring	Kr.	12 000
Kostnader vei og brøyting	Kr.	4 500
Kommunale avgifter, (vann, avløp og feiing) eiendomsskatt og renovasjon. Stipulert kostnad. Det presiseres at oppgiitt verdi er stipulert og kan avvike fra faktisk kostnad ut fra forbruk mm.	Kr.	16 568
Vedlikeholdskostnader	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>53 000</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 920 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 850 000</b>
<b>Garasje</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 260 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>170 000</b>
<b>Uthus</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>110 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 130 000</b>

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	700 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 850 000</b>

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

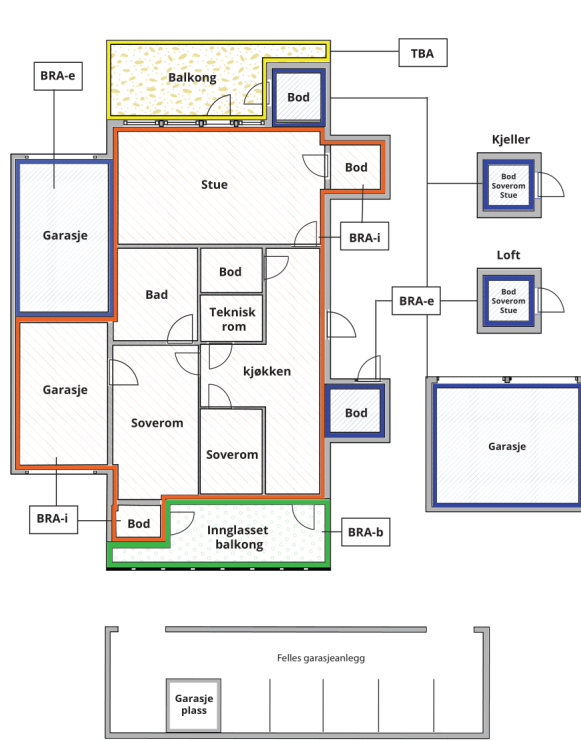
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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, skjeheter 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.

## Enebolig

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	129			129	59		129
Loft	13			13		17	30
Kjeller	164			164	18		164
<b>SUM</b>	<b>306</b>				<b>77</b>	<b>17</b>	<b>323</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>306</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang, vindfang, kjøkken, vaskerom, toalettrom, stue		
Loft	Soverom		
Kjeller	Stue, bad, kjøkken, vindfang, vaskerom, entré, soverom, gang, gang 2, potetkjeller, omkladningsrom, matkjeller, garasje, toalettrom		

### Kommentar

Areal garasje er vurdert som BRA-i da det er mulighet for å komme til garasjen via kjellerrom.

På loft er det noe gulvareal på kaldtloft, dette er ikke medtatt da området ikke har avgrensning med vegger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Faktisk oppført bygning har noe annerledes rominndeling enn det godkjente tegninger viser. Dette gjelder blant annet plassering vaskerom og toalettrom i kjeller. I tillegg er det etablert et areal i enden med garasje med 2 ekstra rom. Her er bygget noe større enn det tegninger viser. Det er ikke dokumentert gasstette konstruksjoner mellom garasje og boligdel. Det er etablert loftsrom som ikke kommer frem på tegninger. Deler av endringer er vurdert som søknadspliktige uten at søknad er dokumentert. Bygget er på tegninger beskrevet med uttrykket tomannsbolig. Det presiseres at bygget ikke er bygd med 2 boenheter og må sees på som en enebolig.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Eier har selv gjennomført diverse modernisering med utskifting av noe dører, vindu og overflater. Arbeider er utført av eier som selvbygger.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Med ulovligheter vises det til at bygget har avvik med søknadspliktige tiltak som ikke er dokumentert omsøkt. Gjelder blant annet utvidelse av bygget med 2 ekstra rom og innredet loftsrom.

## Garasje

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		25		25		6	31
Kjeller							

<b>SUM</b>		<b>25</b>		<b>6</b>	<b>31</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>25</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, bod 3	
Kjeller	Garasje, garasje 2, garasje 3		

### Kommentar

Arealer i etasje kalt kjeller er vurdert som åpne arealer / carport da frontvegg er åpne uten porter. Arealer er ut fra dette ikke oppgitt som målbart areal. Gulvareal for kjeller er målt til 54 m<sup>2</sup>. Ved montering av garasjeporter vil arealet med fast gulv kunne vurderes som målbart areal i garasje. Bygget er godkjent som garasje i følge byggetillatelse. Del av byggets etasje fremstår som tilbygd og har grusdekke som gulv.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bygget er oppført med større areal enn det som kommer frem på godkjente byggetegninger. Tilleggsrom på siden av bygget fremkommer ikke av tegninger. Målsatt planskisse foreligger ikke.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Bygget er oppført med større areal enn godkjente tegninger. Tiltaket er vurdert som søknadspliktig ut fra gjeldene reguleringsbestemmelser for eiendommen.

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
<b>SUM</b>		<b>16</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, skåle	

### Kommentar

Her er areal skålerom er ikke medtatt da rommet har delvis åpen bakvegg. Gulvareal skålerom er ca 11 m<sup>2</sup>. Under romopplysninger er skålen oppgitt som rom selv om rommet ikke har målbart areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke godkjente byggetegninger. Oppføring av bygget er vurdert som søknadspliktig. Det er ikke fremlagt eller tilgjengelig dokumentasjon vedrørende godkjent tiltak/ byggetillatelse.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det foreligger ikke byggetillatelse for bygget. Oppføring er vurdert som søknadspliktig ut fra gjeldene reguleringsbestemmelser.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Finn H. Olsen	Takstingeniør
	Lita og Robert Zidermane	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	18	406		0	7086.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Vatningvegen 15

#### Hjemmelshaver

Zidermane Lita, Zidermanis Roberts

#### Kommentar

Areal hentet fra Ambita, sjekket med vadreskart.no

Tomtegrenser er ikke sjekket ved befaringen da tomta er dekket med snø.

Eier viser frem et skjøte ved befaringen med påtegning vedrørende rett til at spredegrøfter avløp ligger på naboeiendommen.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ranheimsbygda på oversiden av grendevegen. Fra eiendommen er det utsikt til omliggende områder og normalt gode solforhold ut fra beliggenhet.

Fra eiendommen er det direkte tilgang til turområder i utmark.

Til regionsenteret Fagernes er det ca 10 minutters biltur.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Eier opplyser ved befaringen at vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### Tilknytning vann

Privat vanntilkobling med borehullsbrønn på eiendommen. Alder borehullsbrønn er ikke kjent

### Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet privat avløpsanlegg på eiendommen. Spredegrøft inn på naboeiendom, med tinglyst rettighet i følge fremvist skjøte. Anlegg fra byggeår. Eldre avløpsanlegg. Ukjent utførelse og tilstand. Fra 2024 er det innført krav til at kommunen skal inspisere eldre anlegg. Dette er ikke gjennomført her. Ved en slik inspeksjon vil det kunne komme pålegg om tiltak. Dette er sannsynlig her ut fra alder.

### Regulering

Eiendommen ligger i område regulert som LNFR område.

For regulerings/ planbestemmelser vises det til AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN Nord-Aurdal 2014 2024, PlanId: 0542K020

### Om tomten

Tomta består av selveiertomt på 7086 m2. Tomta ligger i hellende terreng med noe opparbeidet vei og parkering mellom bebyggelsen. Parkering/ vei har grusdekke. Eier opplyser at det er noe plenarealer ved bebyggelsen. Det er etablert noe murer med naturstein i tilknytning til bolig og garasje.

I øvre del av tomta er det område med skog av blandet lauv og barskog.

Eiendommen ligger på ca 590-600 moh.

### Tinglyste/andre forhold

Ved befaringen er det fremvist skjøte som beskriver rettighet vedrørende spredegrøfter på naboeiendommen. Søk på seeiendom.no pr 20.03.2026 viser ingen tinglyste avtaler/ servitutter.

### Samfunnssikkerhet

Ved søk på NVE sine aktomhetskart for skred og flomfare er det avmerkinger på kartet i merket jordskredfare i forbindelse med bebyggelsen på eiendommen.

Søk på NGU sine kartsider viser at eiendommen ligger i område med forekomst av radon vurdert som lav/moderat.

## Forsikring

### Selskap

Gjensidige

### Avtalenr

Ikke opplyst

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje og lagerbygg

### Byggeår

1987

### Standard

Uisolert enkelt bygg

### Vedlikehold

Ikke vurdert

### Kommentar

I henhold til byggetillatelse

### Beskrivelse

Garasjen er bygd med kjeller og en etasje over deler av bygget.

I deler av kjeller er det betonggulv på grunn. Sidedel har jord/ grusgulv.

I hoveddel er det mur murt av blokker i kjeller.

I sidedel er det bindingsverk på punktfundamentering.

Over mur er det bindingsverk med trekledning.

Tak konstruksjon med sperrer med sidestilt møne. Tekking av takplater av metall

Enkel tredør med inngang i etasje over kjeller. Vindu med trekarmer.

I kjeller er det åpninger for innkjøring uten porter.

Etasjeskiller over hoveddel kjeller av bjelkelag med enkelt tregulv.

Uisolert bygning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Uthus



### Anvendelse

#### Byggeår

2013

#### Kommentar

Opplyst i tidligere rapporter

#### Standard

Uislert enkelt bygg med container som hoveddel.

#### Vedlikehold

Ikke vurdert.

### Beskrivelse

Bygget er bygd opp rundt en metallcontainer. Containeren og tilbygde vegger står punktfundamenter på terreng.

På siden av container er det rom med bindingsverk.

Bygget har utvendige overflater av tømmermannskledning

Tak konstruksjon med pulttak med sperrer. Tekking av takplater av metall.

Utvendige dører av lemmedører med sidehengsling. Skålerom har delvis åpen bakvegg.

Hovedrom består av container av metall.

Uisolert bygning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.03.2026	Mottatt og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Tegninger og byggesak		Innhentet av takstmann	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Oversendt fra megler på epost	Gjennomgått		Nei
NVE og NGU kartsider		Søk på eiendommen er utført på kartsider.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	
2	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.