

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Nedre Sygardsvegen 11B , 2933 REINLI

 SØR-AURDAL kommune

 gnr. 5, bnr. 272

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m<sup>2</sup> BRA-i: 29 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 18735-1482

Eiendomsverdi ref nr: EX6750

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn Rotebakkdokken

Vår ref: 2026062



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.

# Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

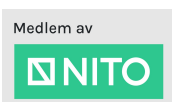
Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres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



## Rapportansvarlig

*Glenn Rotebakkdokken*

Glenn Rotebakkdokken  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@takstmann.com  
975 45 244



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## 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 bygningsakkyndig, 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Elementbygd liten fritidsboligen oppført i bindingsverk over en etasje med hems over deler.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2016

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er asfaltshingel.  
Takrenner og nedløp i sortlakkert stål.  
Pultak av sperrer.

Yttervegger av isolert bindingsverk kledd med luftet liggende dobbeltfalsket kledning.  
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Veranda har enkle plexiglass.  
Kompaktlaminerte ytterdører.

Terrasse utført i tre delvis overbygget.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har behandlet heltre gulvbord.  
Vegger har behandlet trepanel.  
Himlinger har behandlet trepanel.

Hems har plassbygd fastmontert trappestige.  
Innerdører er formpressede fyllingsdører.

Ventilert kryprom under bjelkelag med stubbloft.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:  
Vegger har behandlet trepanel. Himlinger har behandlet trepanel.  
Overflate gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger.  
Gulvsluk av plast. Smøremembran med ukjent utførelse (synlig membran-mansjett i gulvsluk).  
Servantinnredning med heldekkende servant, klosett og dusjkabinett.  
Badet har ingen ventilering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i heltre med skufferekker, over- og underskap.  
Profilerte fronter i malt heltre. Benkeplate i laminat med nedfelt kjøkkenvask. Integrerte hvitevarer med komfyr, induksjonstopp og kjøleskap. Montert komfyrvakt.  
Innebygd ventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av rør-i-rør. Fordelere plassert i utvendig bod.  
Hovedkran plassert i nedsatt kumring under luke i gulv.  
Avløpsledninger er av plast.  
Varmtvannsbereider 120 liter montert i utvendig bod.  
Teknisk rom/bod har gulvsluk.

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Montert varmepumpe luft-til-luft montert i 2020.  
Sikringsskap med jordfeilautomater og seriemåler plassert i teknisk rom/bod. Ordinær belysning inne og utvendig. Oppvarming med panelovner og varmekabler, i tillegg til varmepumpe.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.  
Drenering fra byggeår som ikke kjent eller undersøkt i detalj. Stripemurer av støpt betong under fritidsboligen inkl. terrassen. Under teknisk rom/bod er det nedsatt en kumring hvor vannledning og avløp kommer opp av grunnen.  
Terrenget rundt bygningen er flatt til lett hellende. Tomten var snødekt på befaringsdagen og derfor ikke nærmere vurdert.  
Utvendig vann- og avløpsledninger av plast. Vann/avløp er tilknyttet privat fellesanlegg.

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

[Gå til side](#)

Slukkeutstyr er pulverapparat 6 kg (nyinnkjøpt 2026). Røykvarsler med batterispenning.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

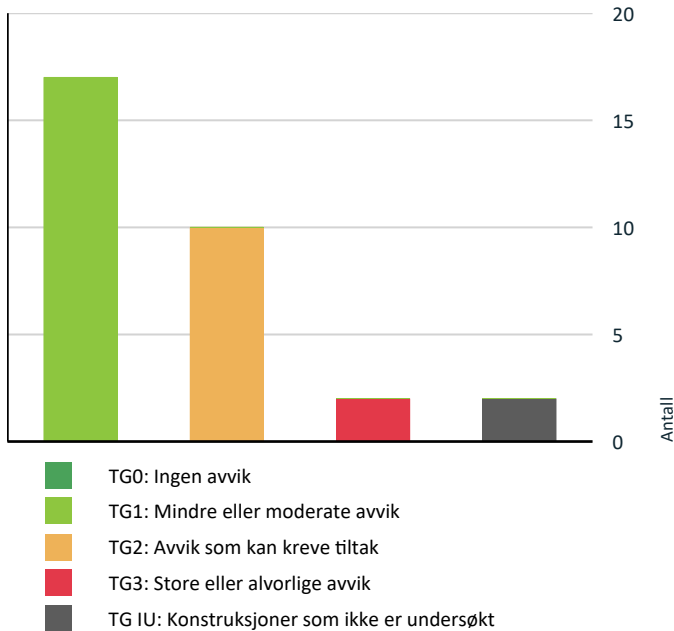
### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegning fremvist på befaringen. Ifølge Sør-Aurdal kommune finner de ikke byggesak med tegninger på eiendommen. Dette må avklares nærmere.

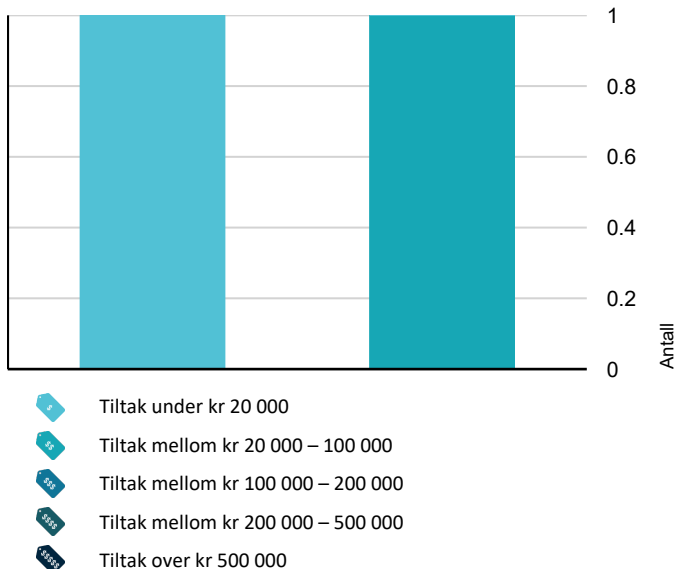
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Hallingdal & Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport over fritidseiendommen Gnr. 5 Bnr. 272 i Sør-Aurdal kommune. Rekvirent er Per Erik og Unni Gottenborg . Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, samtale med rekvirentene, samt gjennomgang av innhentede dokumenter.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert, samt at den ble utført vinterstid slik at besiktelse av utearealer, terrasse, grunnmurer og yttertak var begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Membran og tettesjikt - [Gå til side](#)  
Vegger

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)  
våtrom

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i [Gå til side](#) henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2016

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

### Standard

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

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking er asfaltshingel.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sortlakkert stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrennenedløp har stedvis deformasjoner som følge av frostsprengning. Det er ikke montert beslag i overgang tak/yttervegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrennenedløp med deformasjoner bør holdes under oppsikt, om tilstanden forverres må de skiftes ut for å sikre god vannavledning og hindre lekkasjer eller ytterligere skader på bygget.

Beslag i overgang mellom tak og yttervegg bør monteres for å unngå vanninntrenging i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.



Viser frostsprengt nedløp.



Viser overgang tak/yttervegg uten beslag.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger av isolert bindingsverk kledd med luftet liggende dobbeltfalslet kledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen har stedvis liten avstand til terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å øke avstanden mellom kledning og terreng til minimum 15 cm for å hindre fuktopptrekk og redusere risikoen for råteskader på kledningen. Manglende avstand kan føre til økt fuktbelastning og forkortet levetid på ytterkledningen.



Viser liten avstand fra kledning til terreng (< 5 cm).

### Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

## Beskrivelse

Pultak av sperrer.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Veranda har enkle plexiglass.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Kompaktlaminerte ytterdører.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse utført i tre.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulv har behandlet heltre gulvbord.  
Vegger har behandlet trepanel.  
Himlinger har behandlet trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert løse fuger og riss i fuger i teknisk rom, skyldes sannsynlig bjelkelag som ikke har tilstrekkelig stivhet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse fuger og riss i fuger bør utbedres, og det bør vurderes tiltak for å øke stivheten i bjelkelaget.  
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader på gulv og fuger, samt redusert levetid.



Viser flisfuger delvis løse.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

## Beskrivelse

Dekke er av bjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Dekke/gulv er overflatemålt med bruk av nivelleringslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i stue/kjøkken og soverom) . Det ble i stue/kjøkken registrert en høydeforskjell på 13 mm over 2 meter, utover dette ble det ikke registrert avvik.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## TG 2 Krypkjeller

### Beskrivelse

Ventilert kryprom under bjelkelag med stubbloft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert stubbloftsplate som har falt ned under soverom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stubbloftsplaten som har falt ned bør monteres på plass igjen for å opprettholde konstruksjonens funksjon og forhindre økt risiko for fukt og skadedyr i bjelkelaget. Manglende utbedring kan føre til skader på bjelkelaget og redusert levetid på konstruksjonen. Kryprom har lav høyde, noe som vanskeliggjør utbedring fra undersiden.



Viser nedfalt stubbloftsplater under soverom.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Hems har plassbygd fastmontert trappestige.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innerdører er formpressede fyllingsdører.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Innerdør til bad subber karm.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innerdør bør justeres slik at de ikke subber mot terskelen/karmer, for å unngå unødvendig slitasje på dører og terskler/karmer samt sikre god funksjon over tid.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Våtrom fra byggeåret 2016 og tekniske forskrifter fra 2010 er lagt til grunn. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.



### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger har behandlet trepanel. Himlinger har behandlet trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er trepanel i våtsoner til servant og dusj. Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer, jfr. og Sluk og membran/tettesjikt vegger.

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Overflate gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger.

#### Vurdering av avvik:

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

Fall på gulv utenfor dusj er mindre enn minstekravet på 1:100. Fall i dusj er mindre enn minstekravet på 1:50.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på gulvet både innenfor og utenfor dusjsonen for å oppfylle gjeldende krav.

Manglende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 3 Membran og tettesjikt - Vegger

#### Beskrivelse

Det er på vegger i våtsonen trepanel, ikke tettesjikt utifra standardens krav til tett våtzone.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Våtromsløsningen som er beskrevet er relativt vanlig for fritidsboliger av denne typen og alder. Det er imidlertid viktig å merke seg at den ikke oppfyller dagens krav til tett våtzone, noe som resulterer i en tilstandsgrad 3 (TG 3) i henhold til NS 3600.

Utfordringer med eksisterende løsning:

- Panel- eller tømmervegger anses ikke som en "tett" løsning med tanke på fuktbelastning ved dusjing og annen vannbruk (servant).
- Dusjkabinett er ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Den nåværende løsningen forutsetter bruk av et tett dusjkabinett. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuksikring. Kostnadsestimatet er basert på etablering av et lokalt tettesjikt på veggene i våtsonen, ikke en fullstendig oppgradering av våtrommet. Dette representerer en mer målrettet og kostnadseffektiv tilnærming til problemet.

Selv om den eksisterende løsningen er vanlig for denne typen fritidsboliger, oppfyller den ikke dagens standarder for våtrom. Det anbefales å impletere de foreslåtte tiltakene for å forbedre fuksikringen og bringe våtrommet nærmere dagens krav. Selv i en fritidsbolig med begrenset bruk kan hyppige perioder med konsentrert dusjbruk (f.eks helgebek eller ferieuker) gir kortere tørkeperioder mellom bruk og hindrer effektiv uttørking. Dette gir en risiko for fuktskade/muggvekst i konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ⚠ TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Gulvsluk av plast. Smøremembran med ukjent utførelse (synlig membran-mansjett i gulvsluk).



## 1. ETASJE > BAD

## ⚠ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Servanttinnredning med heldekkende servant, klosett og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

## ⚠ TG 3 Ventilasjon

### Beskrivelse

Badet har ingen ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## 1. ETASJE > BAD

## ⚠ TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (yttervegger/tekniske skjulte rørføringer).

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ⚠ TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i heltre med skufferekker, over- og underskap. Profilerte fronter i malt heltre. Benkeplate i laminat med nedfelt kjøkkenvask. Integreerte hvitevarer med komfyr, induksjonstopp og kjøleskap. Montert komfyrvakt.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ⚠ TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Innebygd ventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ⚠ TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannledninger av rør-i-rør. Fordelere plassert i utvendig bod. Hovedkran plassert i nedsatt kumring under luke i gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i bygningskonstruksjonen. Manglende tettemuffer øker risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende materialer.



Viser rør-i-rør i servantskap bad uten endetetting.

## ⚠ TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsledninger er av plast.

## ⚠ TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

## ⚠ TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Teknisk rom/bod har gulvsluk.

## ⚠ TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Montert varmepumpe luft-til-luft montert i 2020. Sist service i 2024.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder 120 liter montert i utvendig bod.

Årstall: 2016 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med jordfeilautomater og seriemåler plassert i teknisk rom/bod. Ordinær belysning inne og utvendig. Oppvarming med panelovner og varmekabler, i tillegg til varmepumpe.

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
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og sikringsskap

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

## ! TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Drenering fra byggeår som ikke kjent eller undersøkt i detalj.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Stripemurer av støpt betong under fritidsboligen inkl. terrassen. Under teknisk rom/bod er det nedsatt en kumring hvor vannledning og avløp kommer opp av grunnen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Eier opplyser det har vært mus i kum under teknisk rom/bod en gang, men det skal være gjort tiltak mot dette som har stanset inntrengning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plastisolasjon må tildekkes med brannhemmende materiale for å redusere risikoen for brannspredning i konstruksjonen. Manglende tildekking kan føre til økt brannfare og redusert brannsikkerhet i bygget.



Viser utildekket plastisolasjon (isopor).

## TC 10 Terrenghorhold

#### Beskrivelse

Terrenget rundt bygningen er flatt til lett hellende. Tomten var snødekt på befaringsdagen og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

## TC 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendig vann- og avløpsledninger av plast. Vann/avløp er tilknyttet privat fellesanlegg.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

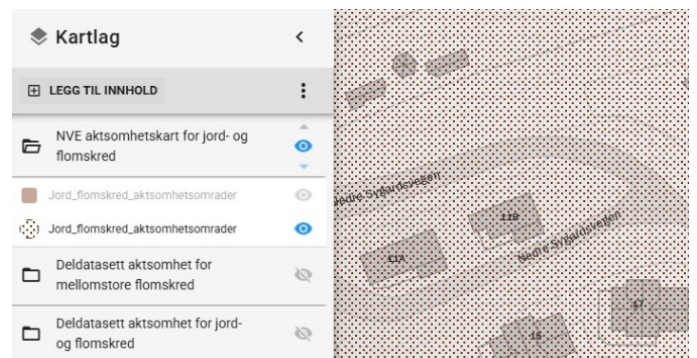
Slukkeutstyr er pulverapparat 6 kg (nyinnkjøpt 2026). Røykvarsler med batterispennning.

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

#### Konsekvens/tiltak

Tiltak på eiendommen vil kunne kreve utarbeidelse av skredrapport.



Kartutsnitt fra NVE's Aktsomhetskart for jord- og flomskred.



# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	29	4		33	20		33
Hems						3	3
<b>SUM</b>	<b>29</b>	<b>4</b>			<b>20</b>	<b>3</b>	<b>36</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>33</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom	Teknisk rom/bod	
Hems	Hems m/liggeplass		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Tegning fremvist på befaringen. Ifølge Sør-Aurdal kommune finner de ikke byggesak med tegninger på eiendommen. Dette må avklares nærmere.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Glenn Rotebakkdøkken	Takstingeniør
	Per Erik Gottenborg	Kunde
	Unni Beate Enger	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	5	272		0	528 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Nedre Sygardsvegen 11B

### Hjemmelshaver

Gottenborg Per Erik, Gottenborg Unni Beate  
Enger

### Kommentar

Tomten er fradelte men det er ikke fullført oppmålingsforretning.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Stavadalen, i Sør Aurdal Kommune. Avstand til Bagn/E16 er 10 km. Eiendommen har gode solforhold og utsikt. Oppkjørte skiløyper i området og fint turterreng sommer som vinter, beliggende ved foten av Makalausfjellet. Stavadalen skisenter ligger i umiddelbar nærhet og det er mulighet for ski inn/ut til alpinbakken.

### Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei med parkering ved fritidsboligen.

### Tilknytning vann

Tilknyttet privat fellesanlegg.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet privat fellesanlegg.

### Regulering

Fritidsformål ifølge reguleringsplan for Stavadalen (13.11.2025).

### Om tomten

Selveiertomt som er hovedsakelig planert og tilsådd med gruset adkomst og parkering.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.02.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	22.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	12.02.2016		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

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.