


Tilstandsrapport

 Næringsbygg.

 Lenningsvegen 1305, 2890 ETNEDAL

 ETNEDAL kommune

 gnr. 151, bnr. 1, snr. 1, fnr. 79

Sum areal alle bygg: BRA: 357 m² BRA-i: 331 m²



Befaringsdato: 27.06.2025

Rapportdato: 02.07.2025

Oppdragsnr.: 10666-1677

Referansenummer: HR1493

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Ingar Sælid

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Martin Ingar Sælid

Uavhengig Takstingeniør

martin@valdrestakst.no

911 23 253



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er fra 1973, påbygg og noe oppgradert i 2000, en må være klar over bygningens alder, at den er satt opp etter andre forskrifter og krav en de som er i dag. En må regne med noe overflate slitasje om det ikke direkte er beskrevet i rapporten. Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av alder og slitasje på bygningsdelene, det vises for øvrig til rapporten enkelte punkter. I følge eier er det ikke gjort noe med bygningen utenom nødvendig vedlikehold siste årene.

Næringsbygg. - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stålplater.
Stål takrenner med nedløp.
Vegger i bindingsverk, isolert med isolasjon, panelt utvendig med tømmermannspanel. Beiset utvendig i 2021.
Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da bygningen ble oppført)
Saltak-konstruksjon bygd opp med laminerte dragere og sperrer.
Det en kan få innsisert av takkonstruksjon er bra.
Doble vinduer i andre etasje. Vinduer med to lags isolerglass i øvrige rom.
Malte inngangsdører, tofløyet terrassedør ut fra kafeteria.
Terrasse etter hele langsiden av bygningen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv. Belegg på alle gulv i første etasje utenom i spisesalen hvor det er teppe. Teppe på gulv i hvilerom i andre etasje.
Vegger. Respatex baderomsplater på kjøkken, ellers i hovedsak panel på vegger i begge etasjer.
Himling. Panel i himlinger i begge etasjer utenom på kjøkken hvor det er malte plater. Mønet åpen himling i kafeteria og spisesal.
Isolert trebjelkelag. Støpt gulv med varmekabel og teppe i spisesalen.
I 2010 ble regelverket med hensyn til radon forskriftsfestet og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak for nye bygninger.

Denne bygningen er oppført i 1973 som er før regelverket trotte i kraft.
Det er pipe, men denne er ikke i bruk.
Pipen er ikke bruk. Tas den i bruk skal det være ildfast plate på gulvet under sotluken.
Kun deler av krypkjelleren er besiktiget, det er lav kryphøyde og flere rom.
Det en kunne se er at det ligger plast på bakken under huset.
Enkel kjellertrapp.
Rett furutrapp fra kjøkken og opp til hvilerom i andre etasje.
Lakkerte vanger og trinn.
Heltre furu fyllingsdører som er malt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Storkjøkken med stål benker og benkeplater. Malte overskap.
Gass koketopp med 6 koketopper, oppvaskmaskin, varmeskap, kjøleskap etc

Stor ventilator med bra avsug.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom, skade i gulv.
Toalettrom for damer og herrer med klosett og servant samt toalettrom med klosett og servant for betjening.
Kjøleaggregat

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Åpent røranlegg i opprinnelig del, nyere opplegg på klosettrom med noe rør i rør.
Plast avløpsrør fra 2000
Balansert ventilasjon i (nye) spisesal.
Naturlig ventilasjon i rommene ellers.
200 liter v.v.bereeder 1996 modell. Bereederen er plassert i kjelleren.
Hovedinntak for strømmen er i uthus/lagerhus ved siden av.
Sikringsskap i gang bak kjøkken, eget fordelingsskap i spisesal.
Det er besiktiget brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen står bra, ikke registrert skade på grunnmur.
Deler av dreneringen er fra byggeår i 1973 og noe er fra 2000
Støpt grunnmur på fast grunn.
Terrenget på baksiden heller inn mot bygningen
Gravemaskin arbeide. Det anbefales at en gjør tiltak slik av vannet renner naturlig vekk fra muren og ut til sidene.
Det ble lagt opp nytt vann og avløpsanlegg i 2000, anlegget er felles for hytter og kafeteria.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Næringsbygg.

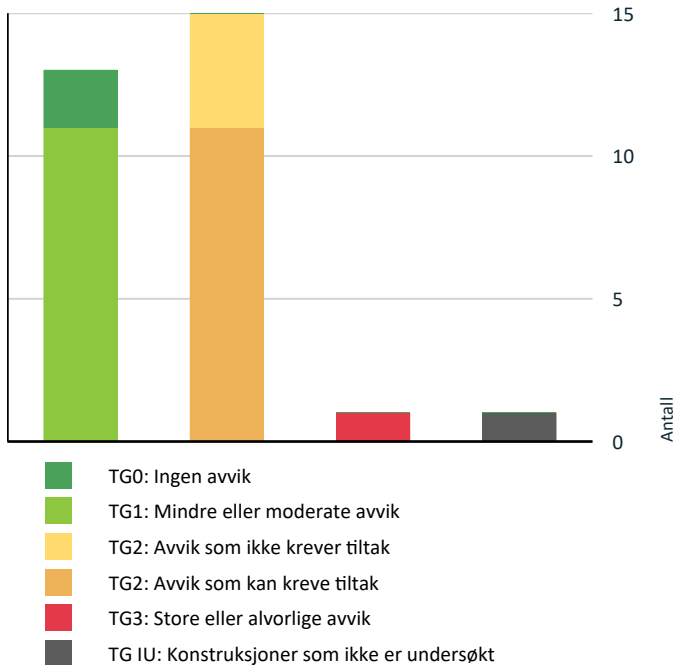
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Lager

- Det foreligger ikke tegninger

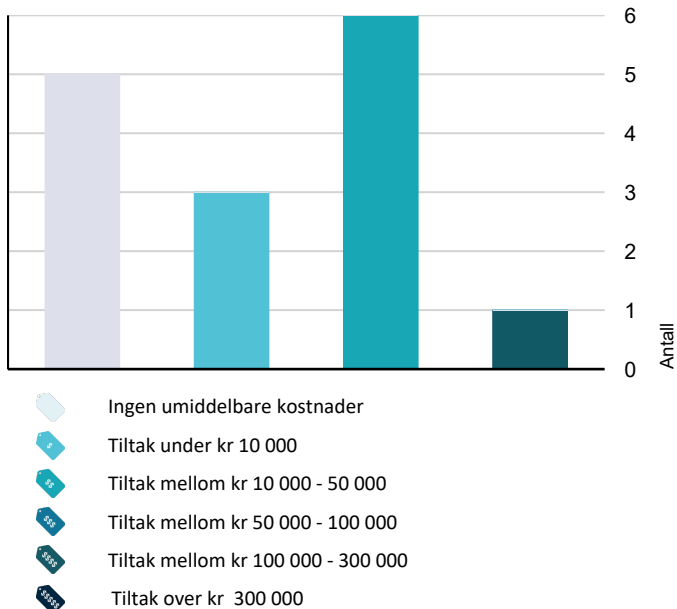
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Næringsbygg.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Spesialrom > Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Råteskade i gulv i kjølerom. Tett gulvbelegg er årsak til skaden da diffusjons sperren blir på feil side.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Kun deler av krypkjelleren er inspisert gjennom luke i gulv. Det er lav kryphøyde.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduene i hvilerom i andre etasje er doble vinduer med løs innergrind, disse begynner å bli dårlig, ellers er vinduene i god stand, ikke registrert punkterte ruter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassegulvet er tørt.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Belegget i kafeteriaen er slitt og det er skade på gulvplatene under belegget. Det samme i kjølerommet,

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på begge sider i trappen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

Noe av det åpne røranlegget til kjøkkenet er over 25 år, nyere røranlegg i forbindelse med toaletter.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er 29 år.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Det mangler list på grunnmur-plasten.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Spesialrom > Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Kjøleaggregatet har ikke vært i bruk på flere år.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Spesialrom > Etasje > Wc / toaletter > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kun naturlig avtrekk med ventil i himling.


 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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 skjevheter på gulvet, men det er stort og ikke merkbart når en går.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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


En kan med fordel ta radonmåling.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Deler av dreneringen er over 25 år som er mer en halvparten av forventet levetid for drenering.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

NÆRINGSBYGG.



Byggeår
1973

Kommentar
Oppgradert gjennom tidene.

Anvendelse
Næringsbygg

Standard
God standard.

Vedlikehold
Bra vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Bygd ut kafeteriaen i 2000 med nytt inngangsparti, toaletter og kaltlager i ene enden og spisesal i andre enden..
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med stålplater.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Stål takrenner med nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Vegger i bindingsverk, isolert med isolasjon, panelt utvendig med tømmermannspanel. Beiset utvendig i 2021.

Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da bygningen ble oppført)

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak-konstruksjon bygd opp med laminerte dragere og sperrer. Det en kan få inspisert av takkonstruksjon er bra.



Loft, bra isolert og god lufting.

TG 2 Vinduer

Doble vinduer i andre etasje. Vinduer med to lags isolerglass i øvrige rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene i hvilerom i andre etasje er doble vinduer med løs innergrind, disse begynner å bli dårlig, ellers er vinduene i god stand, ikke registrert punkterte ruter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De doble vinduene kan med fordel skiftes ut, vinduer ellers bør gås over med beis/maling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Dører

Malte inngangsdører, tofløyet terrassedør ut fra kafeteria.

Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse etter hele langsiden av bygningen.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassegulvet er tørt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan med fordel behandles med terrasseolje/beis.



! TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendig kaldbod for oppbevaring av gass etc. Dør inn utenfra og fra gang i kjøkken.



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv. Belegg på alle gulv i første etasje utenom i spisesalen hvor det er teppe. Teppe på gulv i hvilerom i andre etasje.

Vegger. Respatex baderomsplater på kjøkken, ellers i hovedsak panel på vegger i begge etasjer.

Himling. Panel i himlinger i begge etasjer utenom på kjøkken hvor det er malte plater. Mønet åpen himling i kafeteria og spisesal.

Vurdering av avvik:

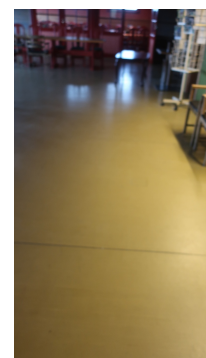
- Det er avvik:

Belegget i kafeteriaen er slitt og det er skade på gulvplatene under belegget. Det samme i kjølerommet,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvplater og belegg skiftes i selve kafeteriaen og kjølerom. Ca 150 m².



Noe slitt gulv

Tilstandsrapport

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert trebjelkelag. Støpt gulv med varmekabel og teppe i spisesalen.

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 skjevheter på gulvet, men det er stort og ikke merkbart når en går.

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.

Skal en en gang ta at gulvet retter en det opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Bygningen er oppført i 1973 og har ikke radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

En kan med fordel ta radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

En kan med fordel ta radonmåling, er det for høye verdier gjør en tiltak for reduksjon.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Pipe og ildsted

Det er pipe, men denne er ikke i bruk.

Pipen er ikke bruk. Tas den i bruk skal det være ildfast plate på gulvet under sotluken.



! TG IU Kryp Kjeller

Kun deler av krypkjelleren er besiktiget, det er lav kryphøyde og flere rom.

Det en kunne se er at det ligger plast på bakken under huset.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Kun deler av krypkjelleren er inspisert gjennom luke i gulv. Det er lav kryphøyde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvet i hele det store rommet som har vert benyttet til kafeteria er beskrevet skiftet, når en gjør det har en mulighet til å komme under og få undersøkt resten av krypkjelleren og eventuelt skifte ut det som kan være skadet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Luke i gulv.



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Enkel kjellertrapp.
Rett furutrapp fra kjøkken og opp til hvilerom i andre etasje. Lakkerte vanger og trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler håndløper på begge sider i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres håndløper på begge sider i trappen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Enkel kjellertrapp.



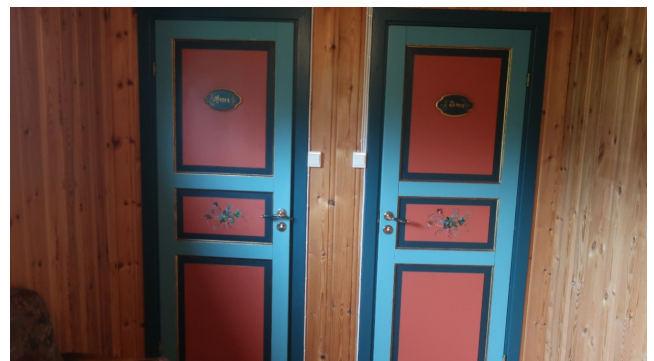
Trapp mellom første og andre etasje.

! TG 1 Innvendige dører

Heltre furu fyllingsdører som er malt.



Til toalett og lager for betjening.



Dame og herretoalett.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Storkjøkken med stål benker og benkeplater. Malte overskap.
Gass koketopp med 6 koketopper, oppvaskmaskin, varmeskap, kjøleskap etc

Tilstandsrapport



Rommet må renoveres, vegger og gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE > KJØLEROM

! TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat. Kjøleaggregatet har ikke vært i bruk på flere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøleaggregatet fungerer, men må ha service før en starter det opp igjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > WC / TOALETTER

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom for damer og herrer med klosett og servant samt toalettrom med klosett og servant for betjening.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kun naturlig avtrekk med ventil i himling.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk kan med enkelhet monteres på loft over toaletter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Stor ventilator med bra avsug.

SPESIALROM

ETASJE > KJØLEROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Kjølerom, skade i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Råteskade i gulv i kjølerom. Tett gulvbelegg er årsak til skaden da diffusjons sperren blir på feil side.

Konsekvens/tiltak

- Skader i rommet må utbedres.



Herretoalett

Tilstandsrapport



Dametoalett.



Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Åpent røranlegg i opprinnelig del, nyere opplegg på klosettrom med noe rør i rør.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

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

Noe av det åpne røranlegget til kjøkkenet er over 25 år, nyere røranlegg i forbindelse med toaletter.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

I forbindelse med oppgraderinger på kjøkkenet og våtrom etter hvert vil en skifte ut røranlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Avløpsrør

Plast avløpsrør fra 2000

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

I forbindelse med oppgraderinger på kjøkkenet og våtrom etter hvert vil en skifte ut røranlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i (nye) spisesal.

Naturlig ventilasjon i rommene ellers - fungerer.

Årstall: 2000



Styring av ventilasjonsanlegg plassert på loftet.



Ventiler i himling i spisesal.

! TG 2 Varmtvannstank

200 liter v.v.bereder 1996 modell. Berederen er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Berederen er 29 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det er lekkasje rundt kolben, så en må regne med at berederen skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedinntak for strømmen er i uthus/lagerhus ved siden av.
Sikringskap i gang bak kjøkken, eget fordelingsskap i spisesal.

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.
2000
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring kan fremskaffes.
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, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

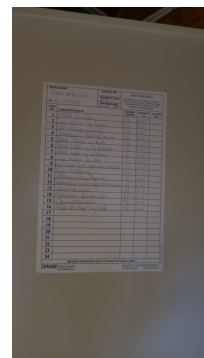
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og 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?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Ikke registrert feil, men en kan med fordel ta el-kontroll på anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er besiktiget brannslukkingsapparat og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen står bra, ikke registrert skade på grunnmur.

TG 2 Drenering

Deler av dreneringen er fra byggeår i 1973 og noe er fra 2000

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Deler av dreneringen er over 25 år som er mer en halvparten av forventet levetid for drenering.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det er tørt i kjellerrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur på fast grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler list på grunnmur-plasten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det monteres list.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Terrengeforhold

Terrenget på baksiden heller inn mot bygningen
Gravemaskin arbeide. Det anbefales at en gjør tiltak slik av vannet renner naturlig vekk fra muren og ut til sidene.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det ble lagt opp nytt vann og avløpsanlegg i 2000, anlegget er felles for hytter og kafeteria.

Årstall: 2000

Bygninger på eiendommen

Lager



Anvendelse

Lager.

Byggeår

1973

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Treng vedlikeholdt.

Kommentar

Beskrivelse

Lager for gass, redskap etc.

Fundamentert på støpt såle, murte vegger i leca mot terreng.

Støpt gulv.

Vegger murt i 25 cm leca, pusset innvendig.

Saltak-konstruksjon i tre.

Taket er tekket med bølgeblekkplater.

Enkel plassbygd dør.

Enkelt lite vindu.

Innvendig er det støpt gulv, puss på vegger og gipsplater i himling.

Hovedinntaket for strømmen kommer inn her og fordeles til kafeteria, privatbolig etc.

Vedlikehold.

Det er sprekker i murveggene.

Veggene kan med fordel pusses utvendig.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Næringsbygg.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	289			289	66
Etasje 2	26			26	
Kjeller	16			16	
SUM	331				66
SUM BRA	331				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, kafeteria/spisesal, Kjølerom, Bod med dør inn utenfra, Kjøkken, Wc / toaletter		
Etasje 2	Trapperom, oppholdsrom/stue, Alkove		
Kjeller	Lagerrom		

Kommentar

I tillegg er det stor terrasse etter hele frontveggen på bygget på til sammen ca 66 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Lager

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod / lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Næringsbygg.	285	46
Lager	0	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2025	Martin Ingar Sælid	Takstingeniør
	Lasse Edvinsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	151	1	79	1	1500 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Lenningsvegen 1305			

Hjemmelshaver

Edvinsen Lasse

Kommentar

Tomta er festetomt, tomte er ikke oppmålt, beregnet areal ca 1500 m2.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Lenningsvegen 1305, 2890 Etnedal ligger i inntil Lenningsvegen som går videre innover fjellet og over til Gausdal, på sommertid er det mye trafikk på veien. Bygningen har vært i bruk som servicebygg hvor det har vært en liten butikk, kafeteria og en nyere festsal/spisesal. Anlegget har ikke vært i drift siste årene, men bygningen er bra vedlikeholdt og fortsatt i bra stand. Området er i stor utvikling med hyttebygging det er mye trafikk forbi på sommertid så det er behov for et slikt tilbud i området.

Eller en omregulerer bygningen til feks. utleieleiligheter.

Flott turområdet både på sommer og vinterstid, på sommeren er det et fint utgangspunkt for sykkelturner g fjellturner. På vinteren er det oppkjørt høystandard løypenett.

Ca 30 km ned til Bruflat med butikk, bensinstasjon etc.

Adkomstvei

Lett og grei adkomst med vinterbrøytet vei helt til døra og med stor parkeringsplass.

Tilknytning vann

Vann fra felles borehull med hytter og bolighus. Bra med vann og god vannkvalitet.

Tilknytning avløp

Avløp til felles avløpsanlegg.

Regulering

Næringsbygg.

På grunn av helseproblem har ikke eiendommen vært i bruk siste årene så det foreligger ikke noe driftsregnskap. Etter at de la ned drifter har området hatt en enorm hytteutbygging og flere tomteområdet legges ut. Potensiale for eiendommen er stor med mange bruksmuligheter. En kan fortsette med butikk og kafeteria/selskapslokaler eller en kan omregulere bygget til feks. utleieleiligheter, en kan få mange leiligheter i bygget.

Om tomten

Tomta er festetomt, bortfester: Etnedal kommune. Tomta er festet for 80 år fra 1972. Kontrakten ble reforhandlet i 1981 med rett til fornyelse med 10 år om gangen så lenge det står hus på tomta. I følge festekontrakten er det regulering av festeavgiften hvert 8-år i h.h.til konsumprisindeksen.

Oppdatering.

Oppdatering av tilstandsrapport med befaring 13.05.2022. Rapporten er oppdatert med ny befaring 27.06.2005. I følge eir er det ikke gjort noe med bygningen siden befaring i 2022.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

10 000

Kommentar

Forsikringsavtalen er ikke lagt frem. Stipulert premiebeløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	27.06.2025		Ingen		Nei
Situasjonskart	27.06.2025		Ingen		Nei
Tidligere tilstandsrapport	13.05.2022		Ingen		Nei
Egenerklæring	13.05.2022		Ingen		Nei
Eier	27.06.2025	Til stede.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HR1493>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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