

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig horisontaldelt
 Bagnslinna 17 og 19, 2930 BAGN
 SØR-AURDAL kommune
 gnr. 37, bnr. 144

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 18.08.2025

Rapportdato: 04.10.2025

Oppdragsnr.: 19145-1385

Referansenummer: BJ3588

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**

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.

Valdres Takst & Eiendom AS

Valdres Takst & Eiendom AS eies og drives av takstmann/ tømrmester/ 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TG 0

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.



TG 1

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.



TG 2

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.



TG 3

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.



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført ca 1960. Kommunen deffinerte bygget frem til 2025 som rekkehus. Bygget er nå oppdelt som et bygg med 2 boenheter. Kommunen har deffinert bygget som horisontal delt tomannsbolig. Bygget har felles vann og rør opplegg med varmtvannsberedere i kjeller med tilgang kun fra første etasje. Det er ikke fremlagt opplysninger om seksjonering. Slik sett er bygget å se på som en enhet. Byggemåte fundamentering og konstruksjoner gjenspeiler oppføringstidspunkt. Gjeldene krav til boligbebyggelse og tomannsbolig 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, brannskiller utforming og dimensjonering.

Bygget har 2 våtrom, , bad første etasje er fra 2019, bad andre etasje er fra 2014. Bad første etasje har noe avvik i forhold til fall og materialbruk/ tettesjikt i våtsoner. Bad andre etasje har noe slitasje og det er vurdert at renovering bør vurderes. Bygget har differensiert alder på røranlegg og elanlegg.

Det er registrert aktivitet av mus i kjeller.
Loft er ikke innsisert grunnet manglende tilgang ved befaringen.

Boliguset har en del tg2 punkter utløst av alder. Bygningsdelene kan likevel ha normal funksjon i noe tid. Det er også konstruksjoner med tg2 grunnet byggemåte.

Det er registrert noe tg3 punkter blant annet på terrengutforming, pipe, overflater bod første etasje og manglende røykvarslere i bygget..

Det er ikke tilgjengelig tegninger for bygget.

Bygget ligger i flomsone langs Begna Elv. Konsekvens av dette må avklares med kommunen.

Boligbygget har bygningsdeler og konstruksjoner med alder på ca 65 år. Løpende vedlikehold og utskifting av komponenter og bygningsdeler må påregnes.

Garasje/ bod bygget har vedlikeholds og utbedringsbehov.. Bygningsdeler med alder på ca 65 år tilsier at løpende vedlikehold og utskifting av komponenter og bygningsdeler må påregnes.

For detaljer vises det til beskrivelse av konstruksjoner.

Tomannsbolig horisontaldelt - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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 takplater av metall og takrenner av metall. Vindskier med kledningsbord.

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg til terreng- Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført.

Det er snøfangere på tak på begge taksider.

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindsperre med treklosser som lusinger/ musestopper i tillegg til noen områder med eternitplater.

Bygget har takkonstruksjon med sperrer/ undergurter med saltak utforming og innvendig flat himling. Kaldtloft over himlinger.

Isolering med mineralull.

Bygget har vinduer med trekarmer, sidehengsling på yttervindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass.

Ytterdører med malte overflater. Hoveddør av nyere type .

Terrassedører av eldre type med glassfelt.

Terrasse i andre etasje med tregulv og rekkverk av tre.

Enkel lav trapp foran inngang første etasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av laminatgulv og belegg. Vegger er kledd med plater og panel. Malte plater. Himlinger har overflater av plater. Malte overflater.

Normal bruksslitasje, elde og solpåvirkning. Noe bruksmerker og riper er registrert, normalt for alder og materialtype.

Gulv har overflater av laminatgulv og belegg. Vegger er kledd med plater og panel. Malte plater. Himlinger har overflater av plater. Malte overflater.

Normal bruksslitasje, elde og solpåvirkning. Noe bruksmerker og riper er registrert, normalt for alder og materialtype.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger.

Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som lav/ middels.

Bygget har mursteinspipe som er tilkoblet ildsteder i begge etasjer.

Kjeller har vegger av mur/ betong, gulv av betong på grunn.

Bygget har krypkjeller under deler av første etasje.

Trapp til andre etasje av tre med belegg på trinn. Håndløper på vegg lang trapp. Til kjeller er det enkel tretrapp med enkelt rekkverk.

Dører med trekarmer og glatte dørblad med malt/ finert overflate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er etablert i 2019 i følge eier. Enkelt bad med belegg på gulv og trepanel på vegger

Rommet har overflater på vegger av trepanel. Himling med plater.

Gulvoverflate av belegg med oppbrett på vegg bak trepanel. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er sluk i gulv bestående av plastsluk. Membran/ tettesjikt våtsone gulv består av belegg lagt ned i sluk med klemring.

Det er innredning med nedfelt servant, malte fronter skapdører.

Videre er det gulvmontert wc og dusjkabinett i rommet. Opplegg for

Beskrivelse av eiendommen

vaskemaskin Utstyr fremstår som helt.

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt bad. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt.

Bad

Badet er i følge kontaktperson bygd på første halvdel av 1990 tallet. Badet har gulvbelegg med oppbrett på vegg. Vegger med baderomsplater. Himling med takessplater. Gulv har fall mot sluk. Det er utenpåliggende røropplegg med kobber/ metallrør. Det er dusjgarnityr på vegg og forheng på bøyle. Innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming med panelovn på vegg.

Vaskerom har overflater vegger av baderomsplater og himling av malte plater.

Overflate gulv består av belegg med oppbrett på vegg bak plater og opp mot dørterskel.

Gulvet har gått fall mot sluk.

Det er sluk i gulv bestående av plastsluk. Membran/ tettesjikt består av belegg lagt ned i sluk med klemring.

Badet har innredning med servant, opplegg for vaskemaskin og dusjgarnityr på vegg/ bøyle med forheng.

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt bad. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen består av skrog av plater og glatte/malte fronter. Benkeplate består av laminert plate. Oppvaskbeslag er nedfelt i benkeplate. Innredningen er levert av IKEA. Integrerte hvitevarer.

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut.

Kjøkkeninnredningen består av skrog av plater og glatte/malte fronter. Benkeplate består av laminert plate. Oppvaskbeslag er nedfelt i benkeplate. Innredningen er levert av IKEA. Integrerte hvitevarer.

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminatgulv, plater på vegger og himling. Gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygget har i hovedsak vannrør av kobber. Differensiert alder. Noe opplyst å være fra 2014

Bygget har i hovedsak avløpsrør av plast. Det er også registrert innslag av støpejernsrør. Alder rør er differensiert.

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftervinduer.

Bygget har varmtvannsbereidere i kjeller. Disse er på ca 200 liter. En bereder til hver etasje.

Bygget har sikringsskap med automatsikringer i begge boenheter. I hovedsak utenpåliggende ledningsnett og punkter. Anlegget er i følge eier renoveret i 2014 i andre etasje og 2019 i første etasje. Det finnes fortsatt installasjoner fra byggeår.

Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold på stedet består av Elve-/

bekkevassett, uspesifisert i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

Ukjent utførelse drenering

Bygget har ringmur av betong under yttervegger. Kjellermur av betong midt under bygget.

Terreng med gressdekke og naturlig vegetasjon.

Vannledninger av plast i grunn til innvendig stoppekran. Plastrør til tilkobling kommunalt anlegg. Røropplegg avløp ikke synlig. Vurdert ut fra alder.

Kommunal vanntilknytning hvor leverandøren jevnlig sjekker vannkvalitet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	221 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	209 m ²
Totalpris	1 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig horisontaldelt

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

Staus som 2 mannsbolig med horisontal deling er satt av kommunen etter deling av eiendom og tidligere bygning.

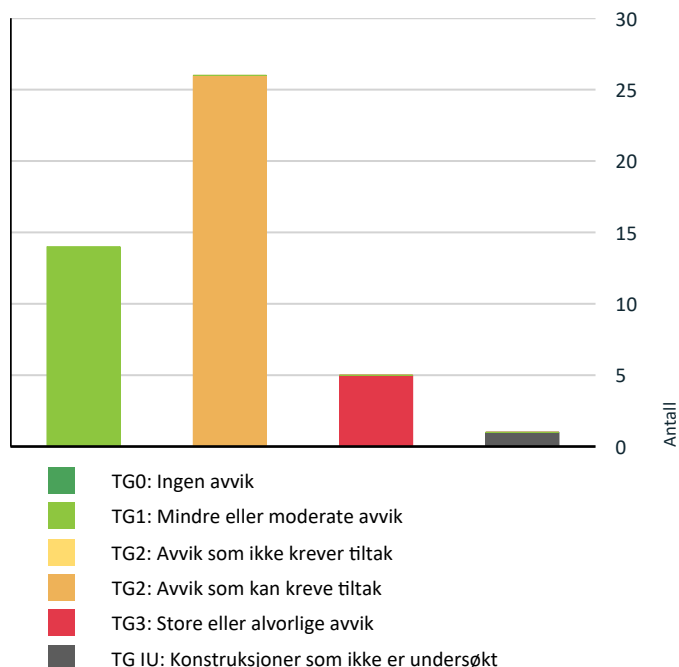
Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

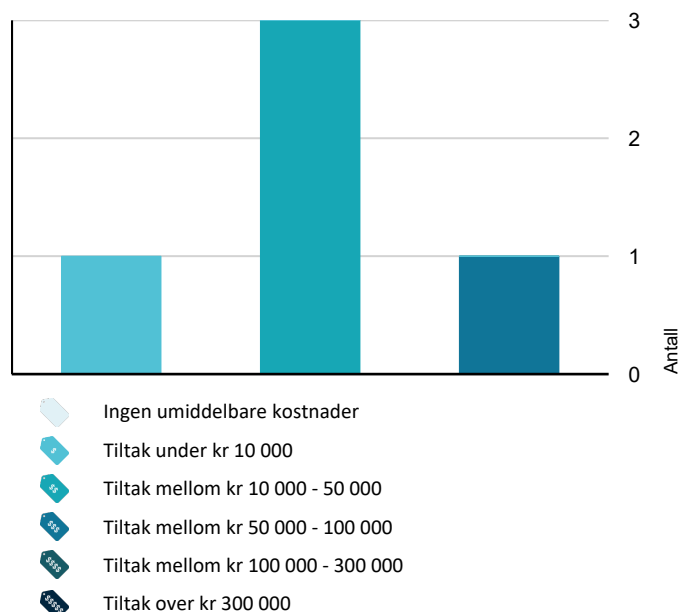
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Befaring er foretatt av takstmannen med kontaktperson tilstede.

Takstmannen har vurdert bygget som enhet ved tilstandsvurdering. Dette ut fra at det er felles anlegg og installasjoner. Bygget er heller ikke seksjonert.

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. Kryprom og kaldtloft er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det varmegrader og oppholdsvær.

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

Eier/ rekviert har gitt opplysninger om byggeår, årlige kostnader, og annen informasjon om eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig horisontaldelt

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Bolig første etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Bolig første etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Bolig første etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Bolig andre etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Bolig andre etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Bolig andre etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Bolig andre etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG HORIZONTALDELT



Byggeår
1960

Kommentar
Opplyst av eier og i tidligere takst

Anvendelse

Bygget benyttes som bolig for utleie. Bygget har felles installasjoner. Vurderes som en enhet da det ikke er seksjonert.

Standard

Normal boligstandard ut fra alder

Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på ca 65 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Bad 1. etasje, kjøkkeninnredning 1. og 2. etasje. Diverse utskifting vannrør.
2020	Modernisering	Tilleggsisolert loft.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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. Takteking består av takplater av metall og takrenner av metall. Vindskier med kledningsbord.

Vurdering av avvik:

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

Takteking med et sjikt vil i perioder avgi kondensvann på undersiden av teking, denne vil dryppe ned på underliggende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Tiltak med bytte av teking og etablering av undertak bør vurderes.



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg til terreng- Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført. Det er snøfangere på tak på begge taksider.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Avflassing på takrenner. Noe tendenser til motfall på renner.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Utskifting av takrenner må påregnes.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindspærre med treklosser som lusinger/ musestopper i tillegg til noen områder med eternitplater.

Vurdering av avvik:

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

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, dette gjelder også i dette tilfellet Byggemåte er typisk for område og oppføringstidspunkt. Utvendig kledning er ca 65 år gammel. Noe kledning med sprekkdannelse er registrert, må sees på som normalt ut fra alder. Eternitplater inneholder asbest. Noe plater med sprekker/ riss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av enkeltbord må påregnes. Ved omlegging av kledning anbefales det å etablere lufting.

Tiltak på eternitkledning må gjennomføres av foretak med kompetanse på dette. Må behandles som spesialavfall.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Bygget har takkonstruksjon med sperrer/ undergurter med saltak utforming og innvendig flat himling. Kaldtloft over himlinger. Isolering med mineralull.

Vurdering av avvik:

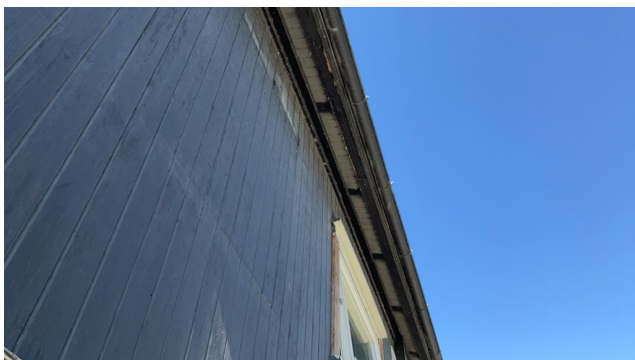
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det mangler tilgang til kaldtloft ved befaringen da isolering er lagt fortløpende over luke i himling., dette er ikke inspisert. Ikke dokumentert lastdimensjonert konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forbedring av lufting og av konstruksjonen bør vurderes for å forebygge varmegjennomgang/ kondensering og mulig skadeutvikling. Ut fra byggemåte må en vurdere behov for snømåking av tak gjennom vinteren.



TG 2 Vinduer

Bygget har vinduer med trekarmer, sidehengsling på yttervindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er registrert enkeltvinduer som tar i karm/ er trege å åpne. Eldre vinduer med noe utidsmessig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Vedlikehold og justering av vinduer må påregnes. Utskifting av vinduer vil være et alternativ. Eksisterende vinduer er lite tilpasset dagens energikrav.

TG 2 Dører

Ytterdører med malte overflater. Hoveddør av nyere type . Terrassedører av eldre type med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre terrassedører med begrenset varmeisolering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedører vurderes byttet, vedlikehold og justering må påregnes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i andre etasje med tregulv og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

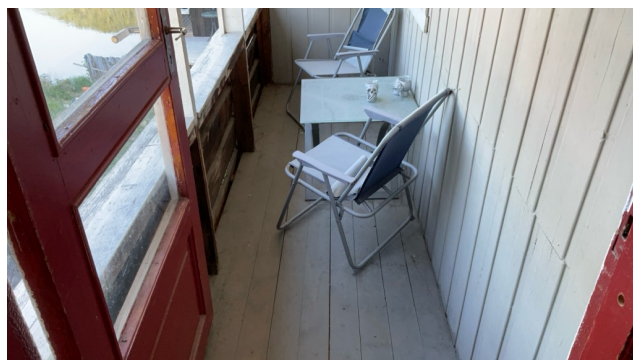
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Løsning overgang vegg med ukjent løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverket har et mindre avvik fra gjeldene krav ved oppføringstidspunkt. Skal en oppnå tg0 eller1 må rekkverket forbedres. Ved normal forsiktig bruk vil rekkverket fungere tilstrekkelig. Løsning overgang vegg veranda/ terrassegulv må sjekkes og tiltak vurderes.



TG 1 Utvendige trapper

Enkel lav trapp foran inngang første etasje.

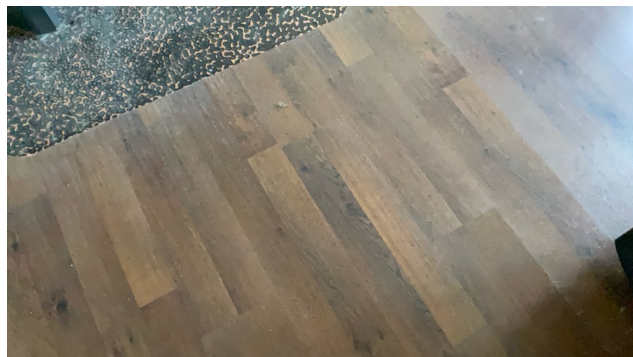
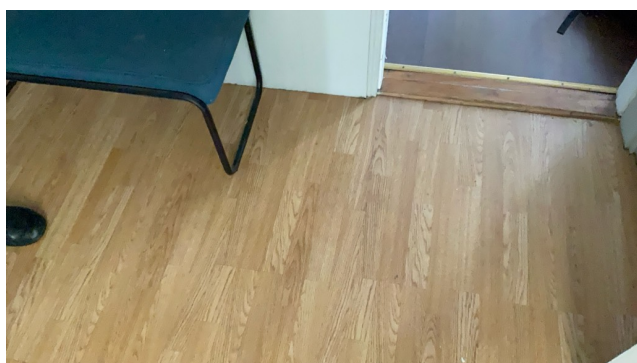
Tilstandsrapport

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv har overflater av laminatgulv og belegg. Vegger er kledd med plater og panel. Malte plater. Himlinger har overflater av plater. Malte overflater.

Normal bruksslitasje, elde og solpåvirkning. Noe bruksmerker og riper er registrert, normalt for alder og materialtype.



! TG 3 Overflater bod første etasje

Bod har overflater vegger og himling av tranel/ plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har svimerker og skader som fremstår som skader påført av ild eller varme. Ingen opplysninger om skadesak. Skade er registrert i område rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater må byttes. Øvrige tiltak vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Overflater 2. etasje

Gulv har overflater av laminatgulv og belegg. Vegger er kledd med plater og panel. Malte plater. Himlinger har overflater av plater. Malte overflater.

Normal bruksslitasje, elde og solpåvirkning. Noe bruksmerker og riper er registrert, normalt for alder og materialtype.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

Begrenset lydisolering mellom etasjer til å være tomannsbolig med horisontal deling.

Tilstandsrapport

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.

Tiltak med lydisolering vurderes.

! TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som lav/ middels.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Bygget har mursteinspipe som er tilkoblet ildsteder i begge etasjer.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

I bod første etasje er det svimerker og sooting etter varmeutslag pipe. Pipe har svakheter som tilsier at den er brannfarlig ut fra observasjoner ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipa og ildsteder må ikke benyttes før kontroll av feiervesen og utbedringer er foretatt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller har vegger av mur/ betong, gulv av betong på grunn.

Vurdering av avvik:

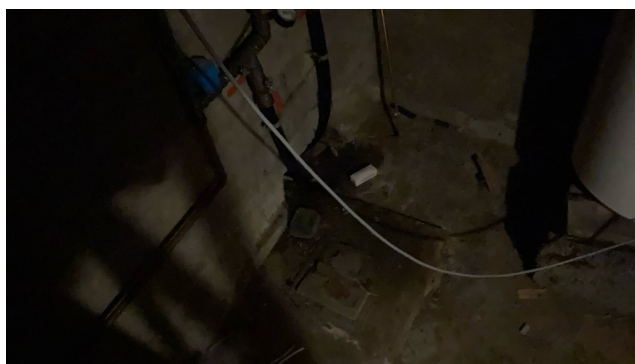
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er spor etter tidligere vann over gulv i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak vurderes eventuelt sammen med drenering.

Tilstandsrapport



! TG IU Krypkjeller

Bygget har krypkjeller under deler av første etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller 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.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilgang for inspeksjon av krypkjeller må etableres.

! TG 2 Innvendige trapper

Trapp til andre etasje av tre med belegg på trinn. Håndløper på vegg lang trapp. Til kjeller er det enkel tretrapp med enkelt rekkverk.

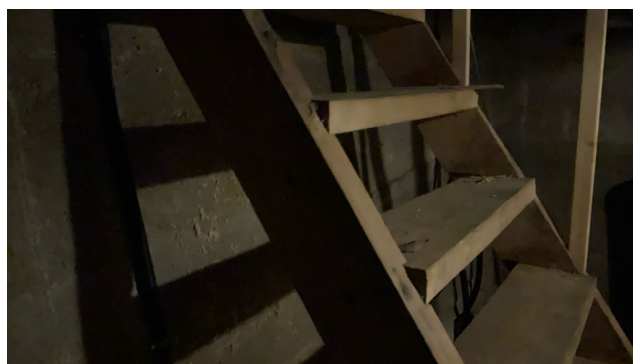
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Rekkverkshøyde er noe lav men vil fungere med forsiktig bruk.



! TG 2 Innvendige dører

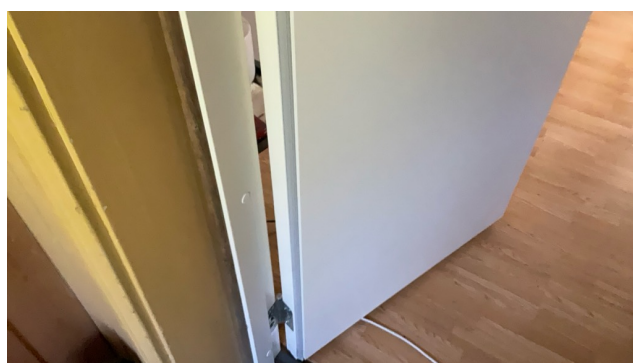
Dører med trekarmen og glatte dørblad med malt/ finert overflate.

Vurdering av avvik:

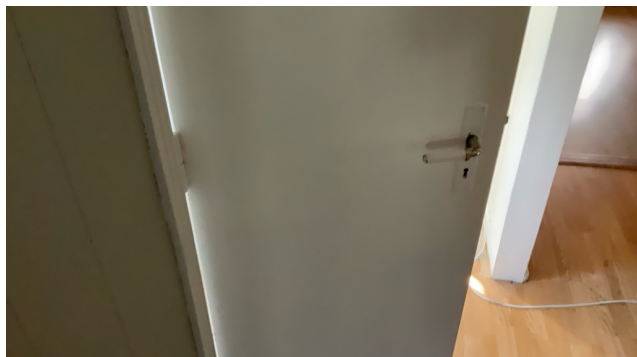
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Tilstandsrapport



VÅTROM

BOLIG FØRSTE ETASJE > BAD

Generell

Badet er etablert i 2019 i følge eier. Enkelt bad med belegg på gulv og trepanel på vegger

Årstall: 2019 Kilde: Kontaktperson

BOLIG FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har overflater på vegger av trepanel. Himling med plater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Materialbruk/ trepanel i områder definert som våtsoner tilsier at rommet ikke er bygd som fullverdi våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er etablert dusjkabinett som ved normal bruk sikrer at vannsprut ved dusjing unngås. Tiltak ved våtsone servant må vurderes.



BOLIG FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvoverflate av belegg med oppbrett på vegg bak trepanel. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Begrenset fall på gulv og liten høydeforskjell mellom topp slukrist og terskel dør.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tiltak vurderes.



BOLIG FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er sluk i gulv bestående av plastsluk. Membran/ tettesjikt våtsone gulv består av belegg lagt ned i sluk med klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon på om det er etablert membran i våtsoner vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon innhentes om mulig og eventuelle tiltak vurderes.

BOLIG FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er innredning med nedfelt servant, malte fronter skapdører. Videre er det gulvmontert wc og dusjkabinett i rommet. Opplegg for vaskemaskin Utstyr fremstår som helt.

BOLIG FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet.

BOLIG FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt bad. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt.



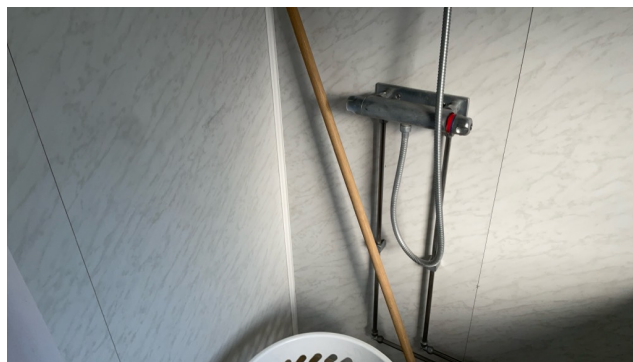
BOLIG ANDRE ETASJE > BAD

Generell

Badet er i følge kontaktperson bygd på første halvdel av 1990 tallet. Badet har gulvbelegg med oppbrett på vegg. Vegger med baderomsplater. Himling med takessplater. Gulv har fall mot sluk. Det er utenpåliggende røropplegg med kobber/ metallrør. Det er dusjgarnityr på vegg og forheng på bøyle. Innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med panelovn på vegg.

Årstall: 1990

Kilde: Kontaktperson



BOLIG ANDRE ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vaskerom har overflater vegger av baderomsplater og himling av malte plater.

Årstall: 2014

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

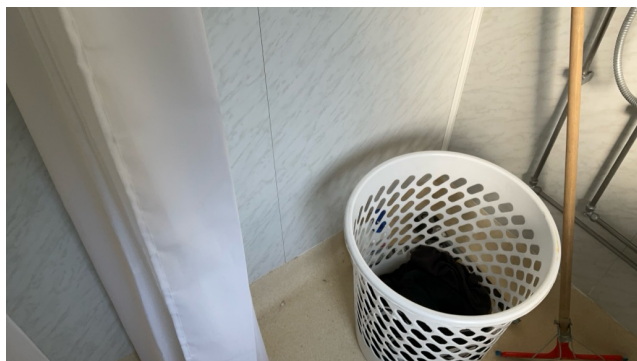
- Det er avvik:

Bad med alder 11 år. Noe manglende silikon og bunnlist i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å etablere bedre tetting i bunn av plater utsatt for dusjvann må vegger legges på nytt.



BOLIG ANDRE ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv består av belegget med oppbrett på vegg bak plater og opp mot dørterskel.
Gulvet har gått fall mot sluk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

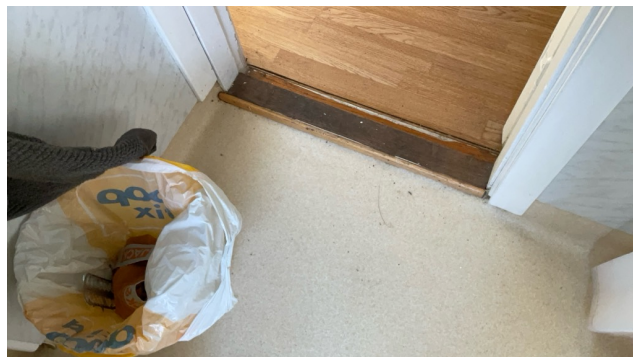
- Det er avvik:

Noe merker og sår er registrert i beleggoverflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av belegget må vurderes.



BOLIG ANDRE ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i gulv bestående av plastsluk. Membran/ tettesjikt består av belegget lagt ned i sluk med klemring.

Årstall: 2014 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje med merker i overflater er registrert. Sluk trenger rengjøring

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av belegget som membran bør vurderes som forebyggende tiltak. Rutiner for rengjøring av sluk bør innføres.



Tilstandsrapport



BOLIG ANDRE ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med servant, opplegg for vaskemaskin og dusjgarnitur på vegg/ bøyte med forheng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje. Løsning med forheng i stedet for dører tilsier at noe vann vil sprute ut av dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

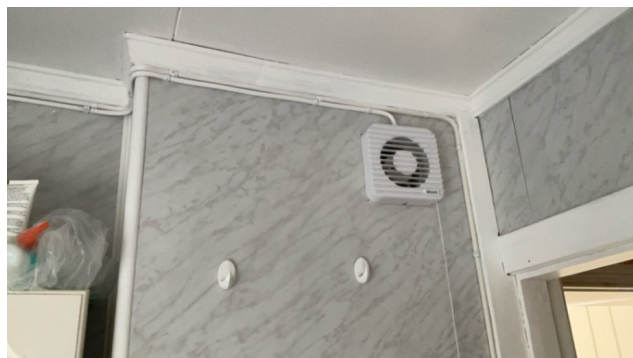
Forbedring/ etablering av dusjdører bør vurderes ved renovering av rommet.



BOLIG ANDRE ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet.



BOLIG ANDRE ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt bad. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt.



KJØKKEN

BOLIG FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen består av skrog av plater og glatte/malte fronter. Benkeplate består av laminert plate. Oppvaskbeslag er nedfelt i benkeplate. Innredningen er levert av IKEA. Integrerte hvitevarer.

Årstall: 2019

Kilde: Kontaktperson



Tilstandsrapport



BOLIG FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

BOLIG ANDRE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen består av skrog av plater og glatte/malte fronter. Benkeplate består av laminert plate. Oppvaskbeslag er nedfelt i benkeplate. Innredningen er levert av IKEA. Integreerte hvitevarer.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



BOLIG ANDRE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



SPECIALROM

BOLIG ANDRE ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminatgulv, plater på vegger og himling. Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler ventilering/ avtrekk. Rommet mangler også servant/vaskemulighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilering og vaskemulighet bør etableres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Bygget har i hovedsak vannrør av kobber. Differensiert alder. Noe opplyst å være fra 2014

Vurdering av avvik:

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

Ikke registrert lekkasjer ved befaringen. Gjelder deler av røranlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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 oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Vannledninger første etasje

Vannrør i etasjen er byttet til rør i rør anlegg ved renovering i 2019. Rør avsluttet under himling i kjeller. Tg satt ut fra alder.

Årstall: 2019 Kilde: Kontaktperson

TG 2 Avløpsrør

Bygget har i hovedsak avløpsrør av plast. Det er også registrert innslag av støpejernsrør. Alder rør er dfferensiert.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder deler av røranlegget

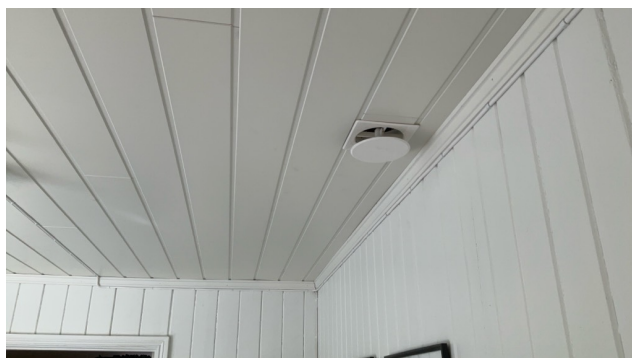
Konsekvens/tiltak

- 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 oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftvinduer.



TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Bygget har varmtvannsberedere i kjeller. Disse er på ca 200 liter. En bereder til hver etasje.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

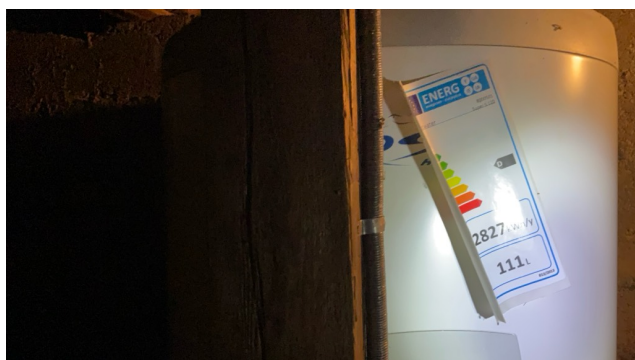
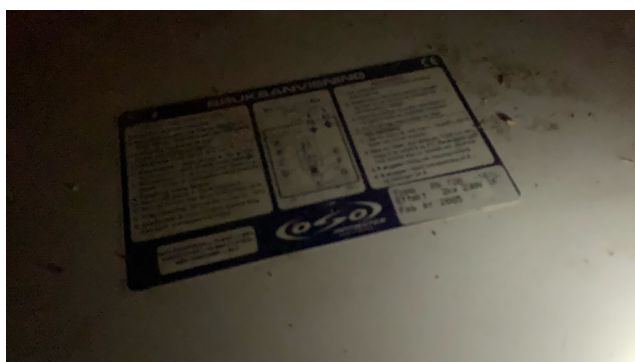
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

En bereder har nådd alder 20 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.



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Bygget har sikringsskap med automatsikringer i begge boenheter I hovedsak utenpåliggende ledningsnett og punkter. Anlegget er i følge eier renoverert i 2014 i andre etasje og 2019 i første etasje. Det finnes fortsatt installasjoner fra byggeår.

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.
2019 Gjelder første etasje
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier opplyser at alle elarbeider er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Dokumentasjon ikke tilgjengelig ved befaringen
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 Ingen dokumentasjon på utført kontroll er fremvist.
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

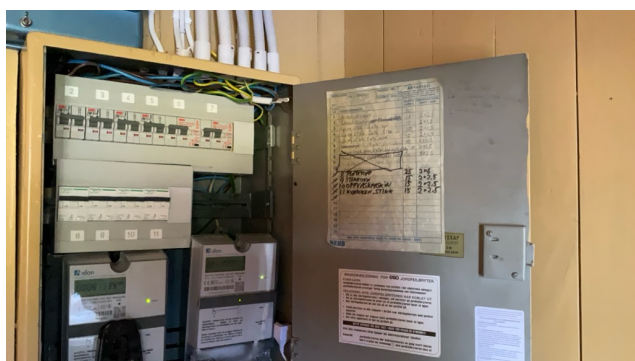
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Takstmann har ikke elkompetanse selv. Ut fra observasjoner ved visuell inspeksjon er det registrert forhold med blant annet manglende deksler/ tildekking i sikringsskap andre etasje. Utvidet elkontroll anbefales.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Anlegget har normal funksjon vedrørende lys og strømuttak ved befaringen. Som nevnt over bør uansett utvidet elkontroll gjennomføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Datostempling apparat er noe utydelig, men er antatt nyere enn 10 år. Utstyr må uansett sjekkes årlig og byttes ved behov.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Mangler røykvarslere

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Mangler røykvarslere

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold på stedet består av Elve-/ bekkavset., uspesifisert i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent utførelse drenering

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 har vært hendelser med vann over gulv i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre drenering tilsier at tiltak må vurderes. Det presiseres at redrenering normalt sett ikke vil eliminere forhold med fuktopptrekk fra grunn.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygget har ringmur av betong under yttervegger. Kjellermur av betong midt under bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe sprekker og avflassing på mur som er synlig over terreng. Saltslag og noe sprekker/ riss på innsiden kjellermur

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes. Byggemåte tilsier at bevegelse gjennom året må påregnes.



! TG 2

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledninger av plast i grunn til innvendig stoppekran. Plastrør til tilkobling kommunalt anlegg. Rørpropp avløp ikke synlig. Vurdert ut fra alder.

Kommunal vanntilknytning hvor leverandøren jevnlig sjekker vannkvalitet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 3

Terrengforhold

Terreng med gressdekke og naturlig vegetasjon.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terreng på veisiden heller inn mot bygget

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Konsekvens vedrørende avmerking for flomsone over bygg på eiendommen må avklares med offentlig myndighet/ kommune.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Boder og garasje

Byggeår

1960

Kommentar

Oppgitt av rekvirent

Standard

Enkel standard, uisolert

Vedlikehold

Bygget har en del vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på vel 60 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Beskrivelse

Fundament består av punkter og noe mur på grunn. Grusdekke/ stedlige masser som gulv i deler av bygget.

Drenering består av naturlig avrenning på grunn.

Yttervegger er bygget i bindingsverk. Bygningsdelen er uisolert og uten vindsperre og er fra byggeår.

Saltak med sperrer anlagt på vegger.

Taktekking består av takplater av metall.

Boddører består av lemmedører.

Åpning garasje uten porter/ dører.

Overflater utvendig yttervegger består av stående trekledning.

Noe vindusåpninger/ rammer med manglende glass.

Gulv med grovt plankegulv i en bod.

Bygning med skjevheter og vedlikeholdsbehov. Bygget har treverk som er i kontakt med terreng.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

209 m²/209 m²

Tomannsbolig horisontaldelt: 5 Soverom, 2 Bad, 5 Gang, Entré, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 2 Trapperom, 2 Bod, Toalettrom, Kjeller med tekniske installasjoner

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 12 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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 2 500 000

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

1 750 000

Konklusjon markedsverdi

1 750 000

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.

Beregninger

Årlige kostnader

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.	22 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	16 000
Forsikring stipulert	Kr.	12 000
Kostnader vei og brøyting	Kr.	4 000
Kostnader administrasjon	Kr.	2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	56 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig horisontaldelt

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 760 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig horisontaldelt	Kr.	2 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 260 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 180 000

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.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 500 000
--	------------	------------------

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

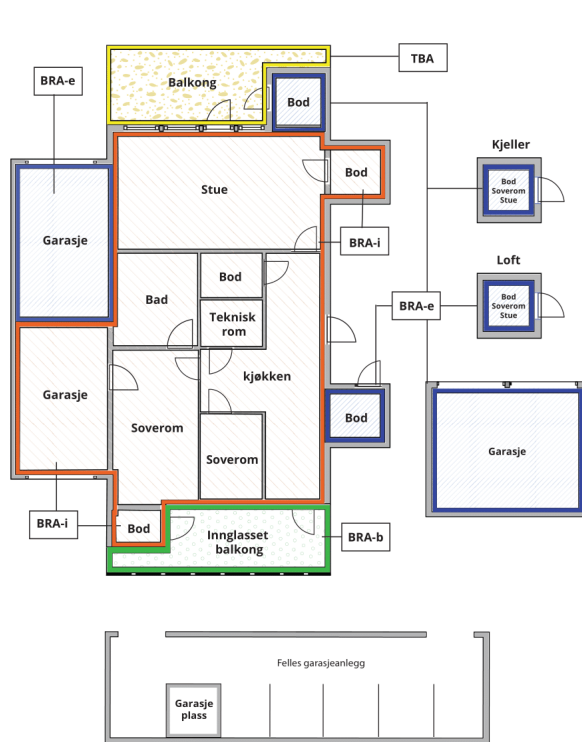
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig horisontaldelt

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bolig første etasje	95			95	3
Bolig andre etasje	104			104	3
Kjeller med tilgang fra første etasje	10			10	
SUM	209				6
SUM BRA	209				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bolig første etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang, gang 2, gang 3, entré, stue, kjøkken, trapperom, bod		
Bolig andre etasje	Soverom, bod, bad, toalettrom, stue, kjøkken, gang, gang 2, trapperom, soverom 2		
Kjeller med tilgang fra første etasje	Kjeller med tekniske installasjoner		

Kommentar

Boligen har 2 boenheter i følge status bygningstype beskrevet av kommunen september 2025. Boligene ligger i hver sin etasje og arealene er oppgitt for hver boenhet/ etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak. Staus som 2 mannsbolig med horisontaldelt tomannsbolig er satt av kommunen etter deling av eiendom og tidligere bygning.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygget er definert som horisontaldelt tomannsbolig. Bygget ble etablert i 1960 og er ikke bygd etter dagens krav til branncelleinndeling.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Noe isolering kaldtloft utført av eiere.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Rømning via ytterdører og vindu.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, garasje med lav høyde	

Kommentar

Det er i tillegg ca 54 m2 areal uten fast gulv ikke medtatt i arealberegningen. Rom uten fast gulv er definert utfra bruk ved befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ikke rom for varig opphold.

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)
Tomannsbolig horisontaldelt	195	14
Garasje	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Finn H. Olsen Ole Kulterud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	37	144		0	555.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bagnslinna 17 og 19

Hjemmelshaver

Bagnslinna Holding AS

Kommentar

Areal hentet fra Ambita, sjekket med vadreskart.no

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs fylkesveien mot Tonsåsen i Østre del av Bagn sentrum.

Fra eiendommen er det fgod utsikt og normalt gode solforhold ut fra beliggenhet.

Fra eiendommen er det gangavstand til butikker, skole, spisested, kommunalekontor og bussholdeplass.

Bagn er kommunesenter i Sør Aurdal Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg med avkjøring inn på eiendommen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannanlegg via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.

Om tomten

Tomten består av selveiertomt på ca 555 m2. Tomta ligger mellom Bagnslinna og Begna Elv. Det er hellende terreng ned mot elva. . Foran inngang er det grusdekt innkjøring. Noe gressdekt område og noe naturlig vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Søk på seeiendom.no viser tinglyst avtale med Sør-Aurdal Kommune med rett til leie av 2 husvære. Avtale er ikke innhentet Det er oppgitt en verdi på kr 5280,- . Hva denne summen betyr er ukjent.

Samfunnsikkerhet

Eiendommen ligger i følge NVE sine kart i flomutsatt område. Eiendommens bebyggelse ligger i gul støysone mot vei. Konsekvens må avklares med kommunen.

Eiendommen ligger i område hvor NGU sine kart viser moderat/ lav forekomst av radon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
800 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				
Kommentar				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent		Har gitt informasjon om eiendommen og bebyggelse	Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Sjekk på kommunens kartsider. Dokument staus bygningstype	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Statens Kartverk		Sjekk av matrikkel på seeiendom.no. Dokumenter ikke innhentet	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.10.2025	

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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BJ3588>

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