

Tilstandsrapport



Enebolig



Tyinvegen 909, 2918 ULNES



NORD-AURDAL kommune



gnr. 39, bnr. 30

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 330 m² BRA-i: 259 m²



Befaringsdato: 16.09.2025

Rapportdato: 17.09.2025

Oppdragsnr.: 12346-1208

Referansenummer: MC3915

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Øyvind Grønolen



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

Ole Øyvind Grønolen
Uavhengig Takstingeniør
ole@valdrestakst.no
908 82 888



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen Tyinvegen 909 og 911 i Nord-Aurdal kommune.

Enebolig med anneks.

Enebolig oppført i 1951, med senere oppgraderinger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	330 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	236 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

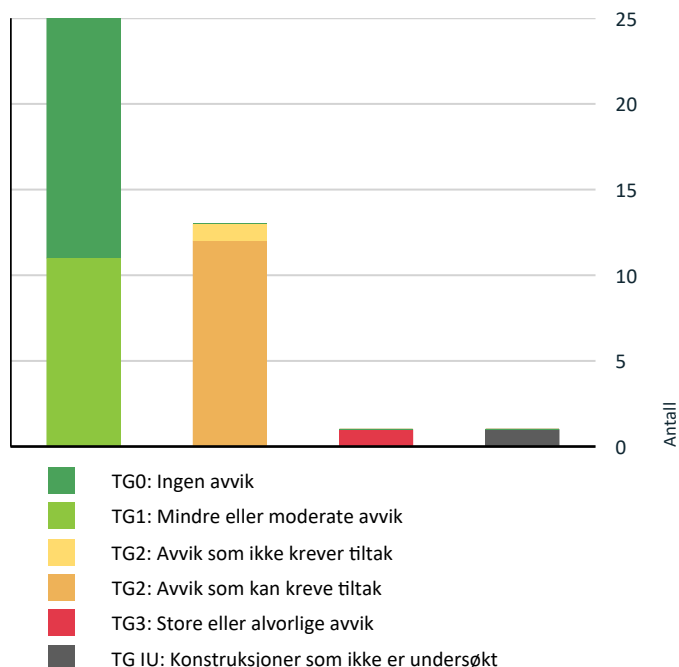
- Det foreligger ikke tegninger

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

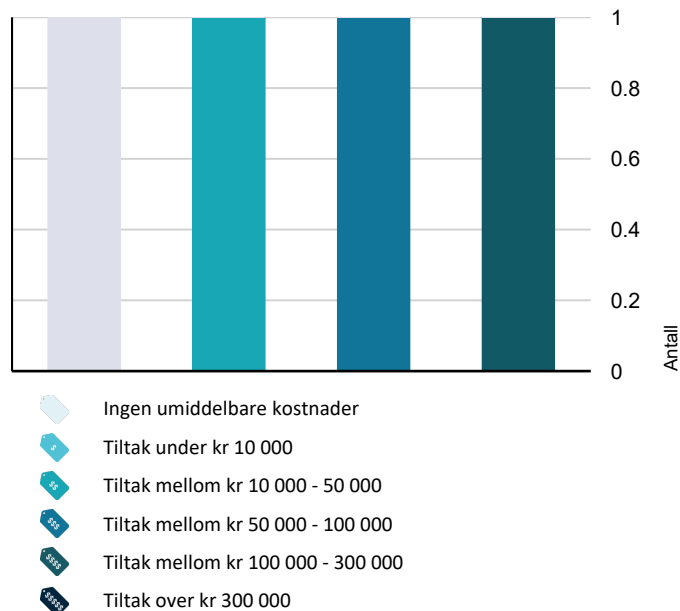
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [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](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1951

Kommentar

Tilbygd del i 1970 renoveret i 2024
2025, se under konstruksjoner.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er renoveret i 2025.

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Bygd inntil kjøkkenutgang og trappegang.
2016	Modernisering	Huset er oppgradert med ny kjøkkeninnredning og laminatgulv i stue. Varmepumpe luft til luft.
2021	Modernisering	Vegvesenet utførte tiltak for å redusere trafikkstøy ved å skifte ut vinduer og lydisolere vegg i begge etasjer ut mot riksveien, i tillegg støyskjerm på verandaplatting ved inngangspartiet.
2025	Modernisering	Fullrenoveret badrom. Oppusset vaskerom (tidligere bad). Bygningen er malt utvendig. Vinduene i 1 og 2 etasje er skiftet ut. Ny hovedinngangsdør, Rør til rør opplegg. Nye sikringskurser og el-anlegg. Innvendige dører er renoveret og overflatebehandlet.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skifer fra byggeår samt bølgeblikkplater over tilbygg.
Forkantbord og vindskibord må skiftes./renoveres.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Skifertekking trenger vedlikehold - utskiftninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Bildet viser taktekking fra byggeår.

TG 2 Nedløp og beslag

Sink takrenner, beslag og nedløp fra byggeår.
Plast takrenner på påbygd del.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier.
Rust i mønebeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Kommende tiltak anses naturlig som følge av alder.

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskifting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp.



Rust i mønebeslaget.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, isolert og panelt utvendig med liggende panel.
Veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag, (dette var normal byggemåte da arbeidet ble utført).

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte. Ingen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende lufting.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er ikke besiktiget.
Loft antatt isolert med flis.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kaldtloft isolert med flis.
Lofet bør etterisoleres og samtidig etablere god ventilasjon.

TG 1 Vinduer

2-lags energivinduer med heltrekarm med industrielt behandlede overflater.
Vannbrett med beslag.
-Kommentar: Vindu ut mot hovedvei i 1 og 2 etasje er fra 2021. De andre fra 2024.
-Merk:
I kjeller etasjen er det enkle kobla vindu fra byggeår. Disse trenger renovering/utskiftninger.

TG 0 Dører

Boligen 3 stk inn/utganger, hvor det er adkomst via garasjerommet i kjellerplan samt hivedinngang og biinngang i 1.etg.
Hovedinngangsdør og dør til biinngang er satt inn nye i 2025 - Begge dører som utadslående.
Port til biloppstillingsplass i kjellerplan som ny port fra 2025 - isolert stålport med motor og styringsautomatikk (fjernkontroll).
- Kommentar:
Begge dører i 1.etg samt leddport til kjellerplanet iht dagens minstekrav vedr. isolasjonstykkelse mm.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betong platting i forbindelse med inngangspartiet.



Ny renovert platting/inngangsparti

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULV
Støpte betonggulv i alle kjellrom.
Hovedetasje:
Laminatgulv i stue, spisestue og kjøkken, beleg i vindfang/gang og kjøkkeninngang/trapperom.
2 etasje:
Malte heltregulv, unntatt ett rom som ikke er renovert.
VEGGER

Tilstandsrapport

Kjeller:

Puss og betongvegger.

Hovedetasje:

Malte panel og malte plater, beiset trepanel og fliser på baderommet.

2 ETASJE:

Malte trepanel.

HIMLING

Kjeller:

Panel og pussede overflater.

Hovedetasje:

Malte trepanel og malte plater.

2 Etasje.

Malte trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag og noe betong mellom hovedetasje og kjeller.

Isolert med flis.

Vurdering av avvik:

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

Litt skjevheter i begge etasjer på ca. 10 15 mm.

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.

TG 2 Radon

1.juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Dette bygget er bygd i 1951, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipeløp.

Peisovn i stue.

Vedovn i ett rom 2 etasje.

Elektrisk varme med panelovner.

Tilstandsrapport



Bildet viser ovn i forbindelse med stue i hovedetasjen



Vedovn i rom 2 etasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerrom med pusset betong-mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Rette tretrapper mellom etasjene.

Bratt smal trapp ned i kjeller.

Rett malt trapp fra hovedetasjen og opp til 2 etasje.

Vurdering av avvik:

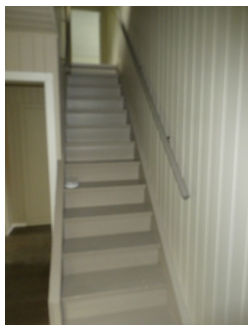
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kjellertrappen er smal og bratt uten håndløper.

Trapp mellom etasjene mangler håndløper på ene siden.



Bildet viser trapp med manglende håndløper på ene siden.



Bildet viser trapp ned til kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Malte heltre fyllingsdører fra byggeår, renoverte.

Tilstandsrapport



Bildet viser nyrenoverte innvendige dører i hovedetasjen

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

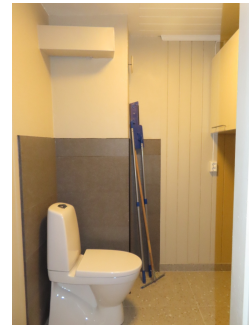
Generell

Vaskerom/rom med vaskeromsfunksjoner i tidligere bad.
Rommet er oppusset i 2025 med nytt støpt/oppsparklet gulv med varmekabler og fliser samt sokkelflis til vegg.
Trepanel fra opprinnelig byggeår, malt og opppusset sammen med øvrige tiltak.
Nytt elektrisk opplegg.
Toalett samt rustfritt vaskekar til vegg.

Årstall: 2025



Rustfritt vaskekar.



Vaskerom med toalett som sanitærinstallasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Trepanel malt og noe flis i ene hjørne på rommet.

- Kommentar:

Det opplyses spesielt om at rommet's veggkonstruksjoner i utgangspunktet er fra byggeår, og er ikke etablert med noen form for bakendeforliggende vannsikre konstruksjoner - det anbefales å ettmontere sprutplate på vegg bak og under vaskekaret.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Støpte gulv med varmekabler og fliser.

Gulvet er støpt/etablert uten definerte fallforhold til sluket jfr. at det ikke benyttes fritt vann til gulv jfr. vanlig bruk.

Dørterskel ses imidlertid som forhøyet med samlet høyde på 20 mm og fungerer som flomsikring.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er etablert 1 stk sluk . Det er benyttet mansjetter og smøremembran.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett.
Utslagsvask.
Uttak for vaskemaskin.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventil i kanal opp over tak.
Innluft via luftehull i dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



Bildet viser ventilasjon ut fra vaskerommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygget er nytt 2025 , og ingen indikasjoner eller forhold som tilsier at det skal være behov for å foreta hulltaking i forbindelse med fuktsøk.

-Kommentar:

Entreprenørs egen utførelsesdokumentasjon kan fremlegges.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Generell

-Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra nytt i 2025 og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2017(TEK17) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

-Dokumentasjon:

Utførelsesdokumentasjon i form av bilder og sjekklist er fremlagt for takstmann og legges ved salgsprospektet.

Tilstandsrapport

Nyetablert dusjbad med støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater med sokkelfliser samt fliser på vegg i dusjnisje, Beiset trepanel til vegg forøvrig.
Sanitære installasjoner med vegghengt toalett med innebygd systerne (Safetybag).
Servantskap med helstøpt servantplate.
Dusjnisje med hal glassvegg samt nedsenket gulv med større lokalt fall til sluket.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Servantskap med helstøpt servantplate med ett-greps blanebatteri.



Toalett med innebygd systerne og safetybag.



Dusjnisje med fastvegg i glass - åpen front.

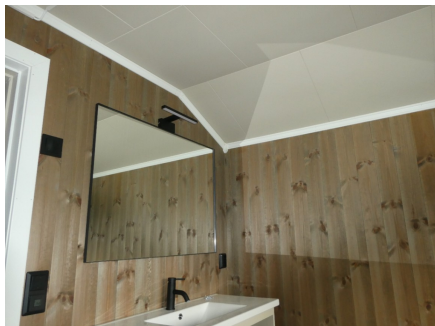
1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Baderommet er bygd opp med trepanel og fliser på veggoverflater i forbindelse med dusjnisje

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Bildet viser nye overflater på baderommet.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Støpte gulv med varmekabler og fliser.
Det er målt fall på gulv med 32 mm fra høyeste punkt på gulv ved dør/underkant dørterskel til overkant slukrist.

Tilstandsrapport

Nedsenket gulv i dusjsone med større lokalt fall til sluk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Våtsoner på vegger og gulv er lekkasjesikret med membraner og øvrige tiltak som foreskrevet i følge entreprenør/utførende.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert vannklosett med innebygd systerne.

Baderomsinnredning med heldekkende plate stk toppmontert servant, med ett-greps blandebatteri.

1 veggmontert speil med lyslist og strømuttak.

Dusjnisje med svarte profiler og glassfronter.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.

Innluft via spalte/luftehull i dør.

(Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygget er nytt 2025 , og ingen indikasjoner eller forhold som tilsier at det skal være behov for å foreta hulltaking i forbindelse med fuktsøk.

-Kommentar:

Håndverkers egen utførelsesdokumentasjon er fremlagt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Epoq 2017 høyglans fronter.

Over og underskap.

Laminat benkeplater.

Nedfelt vaskebeslag med blandebatteri.

Ikke hvitevarer.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk ut igjennom yttervegg. Etablert nytt i 2025.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannledninger type rør i rør system i plast/pvc med fordelersentral i kjellerrom/teknisk rom i kjeller.

Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner.

Fortettinger og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet.

Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad.

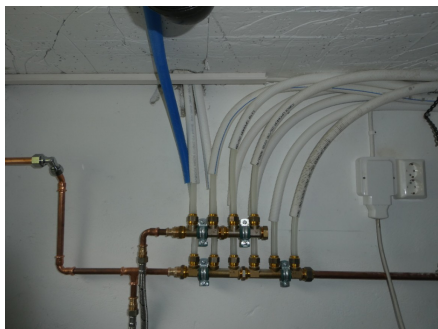
Uansett vil plutselig og uforutsatte forhold som f.eks. fortettinger og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg.

Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

Røranlegget er ftablert i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Bildet viser rør fordeler sentral for vaskerom, baderom og kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

PVC-avløpsrør ført inn på private avløpsanlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via veggventiler i oppholdsrom samt avtrekksventil på bad og avtrekk fra kjøkken.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe, fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn på kjellerrom til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

Bereder fra 2006.

- Kommentar:

Rommet varmtvannsbereder er installert i, er fra år fro tilbygg/1970, med støpt gulv og sluk.

Gulvet er etablert definerte fallforhild til sluket, hvor det ses å ligge åpent vann mellom sluk og øvre langvegg.

Rommet ligger ikke inn under rom med krav til våtromsfunksjoner jfr. opprinnelig byggeår, hvor dette er enklere etablert og ihht andre metodevalg enn av idag.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006

Kilde: Eier

TG 1 Andre installasjoner

Vannpumpe etablert i kjellerrom, 2025.
Luft til luft varmepumpe etablert i 2016.



Vannpumpe etablert i kjeller.

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.

Åpen el.anlegg .. Automatsikringer. 2025.

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.
2025
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?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

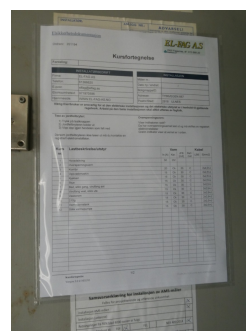
Nei

Generell kommentar

Nytt anlegg i 2025



Nytt elektrisk i 2025



Kursfortegnelse stemmer med antall kurser.

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.

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men det antas å være benyttet stedlige masser jfr. metodevalg ved byggeår.

Tilstandsrapport

Ved inspeksjon inne i kjelleren, er det påvist endel saltutslag i muren som tilsier fuktgjennomgang/fuktopptrekk - da benevnt som kapilærsug jfr. fuktvandring i terreng og manglende fuktsikringer i gulv og vegg.

Det antas at muren har utvendig fuktsikringer i form av asfalteremulsjon/smøreasfalt (Gudrong - asfaltbitumen - dette er ikke verifisert).

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og grunnmursplast antatt fra 1970 da det ble bygd inntil på øversiden av bygningen.

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 mangler fuktsikring på gammel del.

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 kjelleren vil være avgjørende.

Kjellermur og gulv er fuktig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Plassstøpt betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Støpt grunnmur uten isolasjon. Støpt støttemur i forbindelse med carport med veranda - uteplass over.

Det mangler fuktsikring på gammel del.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Avskaling og sprekker bør tettes - pusses med mørtel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Terrengforhold

På oversiden av huset heller terrenget innover mot muren og veggpanelet helt ned til bakken.

Vurdering av avvik:

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

Det bør graves på baksiden av huset og senke og justere terrenget slik at vannet renner vekk fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bildet viser terreng inn mot bygningen på øversiden.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann fra brønn med pumpe i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Gammelt utvendig røranlegg.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Gammelt kloakkanlegg.

Anlegget er ikke inspisert av takstmannen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Rom for varig opphold - helårsbolig.

Byggeår

1955

Kommentar

Opplyst byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Anneks - utleiedel.

Dette har fra opprinnelsen vært en liten driftsbygning som i 1980 ble bygd om til bolig, vedbod og carport.

Fundamentert på fast grunn, støpt betonggrunnmur.

Støpt kjeller under det som opprinnelig var gjødselkjeller under fjøsdel.

Støpt dekke og støpt gulv i hele 1 etasje.

Isolasjon tilfarere oppå betongdekke.

Vegger i bindingsverk, 10 cm isolasjon, panelt utvendig med tømmermanspanel.

Saltak tekket med skifer på hoveddel og bølgeblikkplater på vedbod og carport.

Takkonstruksjonen er antatt isolert med 15 cm isolasjon.

Flere forskjellige vindustyper fra vanlige doble vinduer, to lags isolerglass og nye 2 lags vinduer med lydstopper i stue i hovedetasjen og soverom i 2 etasjen ut mot veien, som er montert av vegvesenet i forbindelse med lydisolering mot bilstøy.

Enkel ytterdør.

- Innvendig:

Gulv.

Belegg på gulv i samtlige gulv i hovedetasjen.

Lakkerte tregulv i 2 etasje.

På badet er det varmekabler.

Vegger.

Gjennomgående granpanel på vegger i samtlige rom i begge etasjer. Repatexplater på baderommet.

Himlinger.

Malte plater i hovedetasjen og granpanel i 2 etasje.

Kjøkken innredning, enkel med malte fronter.

Bad/vaskerom med dusj, klosett, servant, opplegg for vaskemaskin, 120 liters varmtvannsbereder.

Vann fra hovedbygningen.

Eget avløpsanlegg.

Oppvarming:

Elementpipeløp og vedovn i stue, panelovner, varmekabel i baderomsgulv.

El-anlegg.

Strøm fra hovedbygning en 25 ampers kurs til fordelingsskap og undermåler. Skrusikringer.

Påkostninger i 2021.

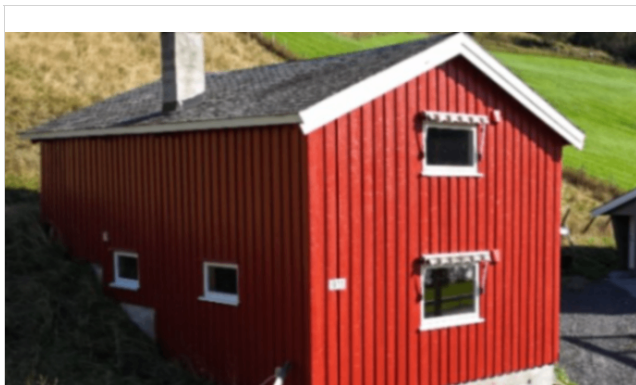
Nye vinduer utover mot veien i 1 og 2 etasje, lektet inn og lydisolert yttervegger i stue og soverom med ny innv. panel.

Montert nye lydstopperventiler.

Nymalt utv. 2025.

- Vedbod og carport:
Enkelt fundamentert.
Vegger i uisolert bindingsverk.
Skråtak tekket med bølgeblikkplater.
Åpen front i carport.
Enkel labankdør inn til vedbod.
Trenger vedlikehold.

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



Tilbygg / modernisering

1980	Modernisering	Driftsbygningen ble etablert som anneks - utleiedel .
------	---------------	---

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

236 m²/165 m²

Enebolig: 2 Trapperom, 3 Soverom, 2 Stuer, Vaskerom, Bad, Spisestue, Kjøkken, Entré, Uinnredet kjellerrom, Teknisk rom, Garasje

Andre bygg: Anneks

Bruksareal andre bygg: 94 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 650 000

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

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt. Markedsvurdering.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte kostnader:	Kr.	
Forsikringer		
Off. avgifter og eiendomsskatt		18 000
Vedlikeholdskostnader		
Renovasjon, septiktømming, o.l.		

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 810 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 650 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 630 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 400 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkludert event. vann og avløpstilknytninger, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, terrengarrondering ol. Markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomten og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 650 000
--	------------	------------------

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

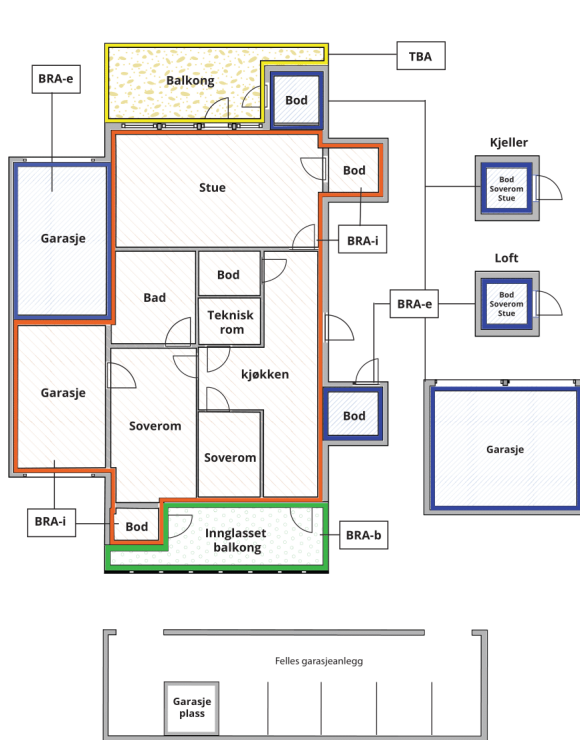
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	65			65	
1. Etasje	100			100	18
Kjeller		71		71	
SUM	165	71			18
SUM BRA	236				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue /opphold		
1. Etasje	Trapperom, vaskerom, bad, spisestue, stue, kjøkken, entré		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, rom med varmtvannsbereider og rør i rør, garasje /bod	

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann.
Merk at dette avviker fra gjeldende måleregeler jfr. innvendig takhøyde.

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

Kommentar: Se under tilbygg og modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	39			39	
1. Etasje	41			41	
Kjeller	14			14	
SUM	94				
SUM BRA	94				

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2025	Ole Øyvind Grønolen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	39	30		0	884 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tyinvegen 909

Hjemmelshaver

Sælid Per Einar Lundmoen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendommen Tyinvegen 909 beliggende med flott utsikt over Strandefjorden.

Adkomstvei

Adkomst fra E-16

Tilknytning vann

Vann fra egen brønn.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg, eldre anlegg. Ikke besiktiget av takstmann.

Regulering

- Følgende reguleringsmessige forhold er å anta:

Eiendommen ligger i uregulert område, og er i gjeldende kommuneplan vist som LNF-Område.

AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024

Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato: 11.9.2014.

Om tomten

Eiertomt på 884 kvm.

Grensende til landbruksareal og E-16.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er opplyst om av eier/revirent og som er beskrevet i rapporten.

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

Heftelser

Det er fra eier/revirent ikke gjort kjent noen form for heftelser som kan ha innvirkning på verdiberegningen av eiendommen.

Kommunen har normalt legalpant (legal panterett) etter loven (ikke tinglyst) som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
800 000	2024	Tvangssalg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2025	
2	05.10.2025	
3	05.10.2025	

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/MC3915>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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