





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Hagagrendvegen 332, 2933 REINLI
 SØR-AURDAL kommune
 # gnr. 2, bnr. 29

Markedsverdi

800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 31.03.2026

Rapportdato: 06.04.2026

Oppdragsnr.: 20062-2058

Eiendomsverdi ref nr: IO1299

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid



TAKSTKONTORET
v a l d r e s

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

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

Uavhengig Takstingeniør

post@valdrestakst.no

911 81 534



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT:

Eiendommen består av selveiet tomt, bebygd med hytte, garasje og uthus.

- Tomt:

Tomten måler 3700 kvm ihht eiendomsregister og fremstår som etablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse på del ned mot Hagagrendvegen.

Gruset adkomstvei, parkering på egen grunn.

Stort sett naturtomt, bevest med blandingskog.

Private vann og avløpsløsninger (Vann fra kilde samt enklere gråvannsavløp og forbrenningstoalett).

(Merk: Tomten har ikke avmerkede grenser på kart - det må innhentes skylddelingsforretning/bestilles oppmåling og målebrev).

- Hytte:

Hytten er bygd i 1964 og oppført i stedlig bygde, tradisjonelle bindingsverkskonstruksjon med støpte ringmursfundamenter til terreng.

Utvendige fasader med stående tømmermannspanel. En og to-fags vinduer samt saltak teknet med stålplater/bølgeblikkplater.

Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med lakkerte tregulv samt trepaneler til vegger og himlinger - skråhimlinger med tømmeråser i stue.

Hytten måler 41 kvm innvendig bruksareal og består av 36 kvm rom for varig opphold samt 5 kvm uisolert bodrom.

Overbygd inngangsparti på ca 2 kvm sammen med ca 11 kvm åpen terrasse ut for stuegavl.

Vindfang, vedbod, oppholdsrom, ett soverom samt rom med sanitærinstallasjoner.

Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet etter øvre langvegg med under og overskap samt frittstående hvitevarer.

Vaskekum i rustfritt med ett.greps blandebatteri.

Ett soverom samt ett (tidligere soverom), etablert med dusjkabinett og forbrenningstoalett.

Vindfang med adkomst til vedbod.

- Garasje:

Frittstående garasje, bygd i 1975 og oppført med støpt plate til mark med sokkeloppkant.

Bygget er forøvrig oppført i tradisjonelle, plassbygde og uisolerte bindingsverkskonstruksjoner.

Saltakskonstruksjon oppbygd med plassbygde, selvbærende takstoler, ytre tekking med bølgeblikkplater.

Uisolert vippeport.

Innlagt strøm for lys.

- Uthus:

Mindre frittstående, uisolert bygg for ved og redskaper - Bygd 2013.

Støpt plate, uisolerte vegg og takkonstruksjoner.

Utv. fasader med stående tømmermannspanel, platetekket pulttak.

2 stk, plassbygde labankdører - enkelt vindu.

Innlagt strøm.

STANDARD:

- Normalt aldersfradrag på de respektive bygningsdeler foretas. Observerte forhold kommenteres.

For øvrig vises det til rapportens enkelte poster og tilhørende beskrivelser og merknader.

Takstingeniøren har ikke mottatt opplysninger om angrep av sopp eller skadedyr, lekkasjer, eller andre fukt- og råteskader utover det som eventuelt fremgår av rapporten.

Det er heller ikke opplyst til takstingeniøren at det foreligger offentlige påbud eller pålegg knyttet til den bygningsmessige eller tekniske delen av eiendommen.

Alle bygningsdeler er underlagt vedvarende aldring, og forventet levetid er angitt under kapittelet levetidsbetraktninger.

Den faktiske levetiden vil variere og kan i praksis være både lengre eller kortere enn oppgitt normtall, avhengig av bruk, vedlikehold og ytre påvirkninger.

Bygningen(e) er oppført etter den byggeskikk og de byggtekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og det må påregnes at enkelte forhold kan avvike fra dagens byggtekniske forskrifter.

- Hytte:

Teknisk gjennomgang av hytten viste endel avvikende forhold, - bla råteskader i nedre del av takkonstruksjon samt råteskader i deler av øvre langvegg (over, under og rundt vindu på kjøkken) pga tidligere lekkasje rundt pipen samt kondensvann pga varmegjennomgang og kondensinsing i takkonstruksjonen. Fukt- og råteskader også i nedre del av øvre langvegg pga ytre påkjenninger fra snø og smeltevann.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	70 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	41 m ²
Totalpris	800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

Det er innhentet tegninger fra kommunale saksarkiver.

Det ses mindre avvikende forhold på tegninger opp mot faktiske bygd.

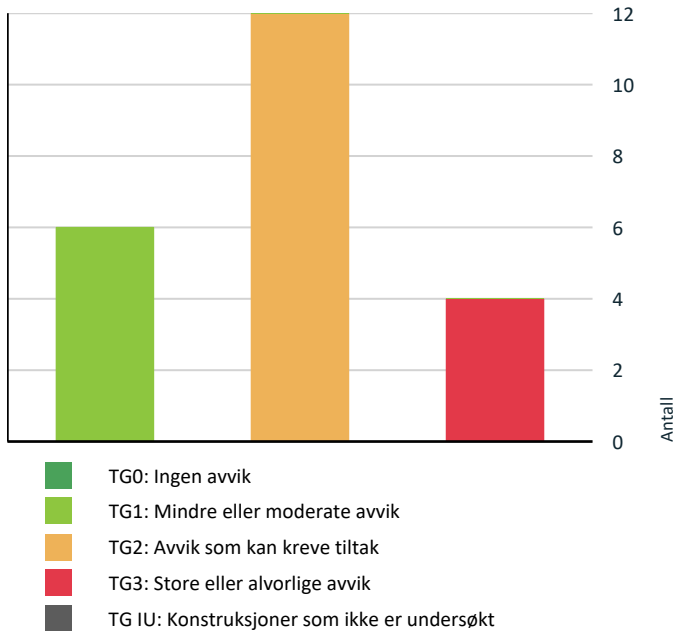
Garasjen er bygd 20 cm lengre enn omsøkt (ca 1 kvm større - ingen konsekvens).

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

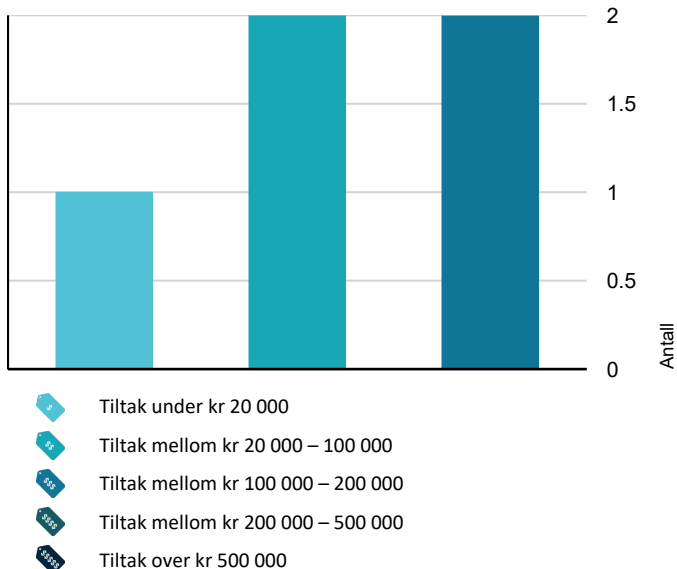
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar

Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse.

Anvendelse

Rom for varig opphold - Fritidsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Ytre taktekking med bølgeblikkplater fra byggeår.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og drone, er vurderingen begrenset av dette.

Det anbefales å foreta en ytterligere og mer gjennomgående grundig besiktigelse og undersøkelse av takplatene/tekkingen (med vurdering av avvik jfr. manglende undertak).

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

1. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

2. Det ses å ikke være etablert noen form for undertaksløsninger, noe som tilsier at event. kondenseringer fra undersiden av platene vil dryppe av i gitte situasjoner og deretter trekke inn i takisolasjonen.

(Inspeksjon av takkonstruksjonen ved adkomst fra bod, viser denne å være etablert uten undertaksløsningern - skråtak i stue som lukket konstruksjon, uten inspeksjonsmulighet. Flat himling inne på soverom uten mulighet for inspeksjon).

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

- Andre tiltak:

1. Det bør gjennomføres en grundigere inspeksjon av taktekking og takplater for å avdekke eventuelle skader og vurdere behov for utbedringer.

Taket nærmer seg slutten av forventet brukstid.

2. Manglende undertak medfører økt fare for kondens og fuktskader i takisolasjonen, noe som kan føre til redusert isolasjonsevne og skade på byggets bærekonstruksjon.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre eller skifte ut taktekking og vurdere etablering av undertak for å redusere risikoen for fukt- og vannskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Stålplater/bølgeblekkplater fra byggeår.



Adkomst for besiktigelse av del av takkonstruksjonen - den del som er tilgjengelig for inspeksjon over vindfang, overbygd inngangsparti og bod.



Del av loft.

Som bildet viser er det her ikke etablert noen form for undertak. Samme konstruksjonsmessige prinsipp forutsettes også over hoveddel av bygget.

NB: Påvist muselort i isolasjonen - mus i konstruksjonen.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål. Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng. Pipebeslag som heltekket rundt pipen - nytt beslag de siste årene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

1. Pga tekkingen - plater, hvor snøen raser av, -skal det i utgangspunktet/etter dagens krav være snøfangere.
2. Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier. Kravet til dette er en direkte følge av ny Forskrift om brannforebygging som kom i 2016. Der blir tilsyn av ildsted og feiing av piper på hytter og fritidsboliger lovpålagt, og det er kommunene sitt ansvar at dette gjennomføres. Dette har tilbakevirkende kraft.
3. Påvist skader i takrenner pga snøpress og kondensering, hvor deler av renner etter øvre langside brutt av i midtpartiet. Renner etter nedre langside med nedbøyninger/deformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Andre tiltak:

1. Det bør monteres snøfangere for å hindre snøras fra taket, da dagens krav tilsier dette ved platetekking.
2. Stigetrinn, takstige og feierplattform må monteres for å sikre lovpålagt adkomst for feier, i henhold til Forskrift om brannforebygging. Manglende adkomst kan føre til at nødvendig tilsyn og feiing ikke blir utført, noe som øker risikoen for brann og skader på pipe.
3. Skadede og deformerte takrenner og nedløp bør utbedres eller skiftes ut for å sikre effektiv bortledning av vann og forhindre fuktskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er til pipene ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier.



Takrenne brutt av pga snøpress (oppbygging av isdannelse/kondensering etter takkanten pga varmegjennomgang - is og snø vil da brenne av takrenner og påvirke nedre del av takkanten). Det må beregnes nye renner etter at problemet med kondenseringen er imøtekommet.



Takrenner sammen med forkantbordet er ute av stilling, hvor forkantbordet nå ligger utenfor dryppkanten av platene, noe medfører at alt takvann blir ledet direkte på forkantbordet - fukt og råteskader som følge av dette. Nytt forkantbord og nye renner må beregnes montert.



Nedre langsida - snø og kondensering i renner.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger/veggkonstruksjoner er oppført i tradisjonelt bindingsverk, med isolerte konstruksjoner i henhold til byggeårets metodevalg. Utvendige fasader har stående tømmermannspanel.

Trekonstruksjonen er lukket, og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden inne i vegg.

Bindingsverksveggen er trolig oppbygd med utvendig vindtettingspapp eller -plater mot bindingsverket, mineralullisolasjon, dampspærre og innvendige overflater.

Det er ikke foretatt kontroll av eventuelt loddavvik på ytter- og innervegger.

Fasaden er visuelt inspisert fra bakkenivå der dette var tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

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

1. Veggkonstruksjonen er bygd opp iht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.

2. Det er påvist større partier med råteskader i øvre langveggskonstruksjon som følge av lekkasje rundt pipen, hvor vannet har rent ned i vegg. Svært synlig over vindu på kjøkken.

Fukt- og råteskade er å definere i hele øvre langvegg også pga fukt- og råteskader i nedre del av vegg samt bunnsvill og dermed skader inn i del av trebjelkelaget mm.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må gjennomføres omfattende utbedringer av veggkonstruksjonen, inkludert utskifting av råteskadet treverk (Lekkasjer rundt er ivaretatt, da det er montert nytt pipebeslag).

Manglende lufting bak kledningen bør utbedres for å redusere risikoen for fremtidige fuktproblemer og ytterligere skade på konstruksjonen. Konsekvensen av manglende utbedring er at skadene kan utvikle seg videre og spre seg til bakenforliggende konstruksjoner, noe som kan medføre betydelig økte utbedringskostnader og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vindu på kjøkken.
Synlig soppvekst



Vindu på kjøkken.
Søkepinner for fuktsøk kunne skyves gjennom konstruksjonen = massiv råteskade



Det ses former for reparasjonstiltak utv. på og rundt vindu pga fuktskader.



Påvist fuktskader i ytterveggskledningen - råteskadene strekker seg inn i konstruksjonen.
Merk også at det med verveidende sannsynlighet er skader i innenforliggende trebjelkelag.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Variierende metodevalg - Saltakskonstruksjon bygd opp som en sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser og innvendige skråhimlinger i stuedelen samt kaldloftskonstruksjon over soverommsdel samt over inngangsdel og bod.

- Kommentar:

Takkonstruksjonen over stue og kjøkken samt tilliggende soverom og rom med sanitære installasjoner er bygd som lukket sperre og kaldloftskonstruksjon og kan følgelig ikke tilstandskommenteres pga at denne er gjenbygd.

Ingen dokumentasjon foreligger.

Kaldloft over vindfang og bod er inspisert via nedfellbar luke i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det vises til ovenstående punkter hvor det er påvist flere avvikende forhold.

Se også beskrivelse vedr. påviste skader i yttervegg som følge av lekkasje rundt pipe og varmegjennomgang i takkonstruksjonen.

1. Kondensering:

Årsak til kondensering i konstruksjon er varmegjennomgang og dårlig/manglende luftespalte/lufting av konstruksjonen.

2. Råte/fukt/skader:

Påviste skader i vegg vil naturlig strekke seg opp i ovenforliggende takkonstruksjon på de steder det er påvist skader i vegg.

Se også vann/istapper som renner ned gjennomgesismen som følge av tilbakeslag og utett tak (kondensering i takkonstruksjonen).

3. Besiktigelse inne på kaldloftet viste også store ansamlinger med muselort, noe som tilsier at det er mus i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

- Andre tiltak:

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

1. Det bør etableres tilfredsstillende ventilering av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.

2. Påviste råte- og fuktskader må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for svekket bæreevne i konstruksjonen.

3. Tiltak bør iverksettes for å tette konstruksjonen mot skadedyr, samt fjerne eksisterende muselort, for å unngå ytterligere inntrenging og helseisiko.

Konklusjon:

Manglende dokumentasjon på utførelse og tilstand medfører usikkerhet om konstruksjonens oppbygning og tilstand, noe som øker risikoen for skjulte feil og skader.

takkonstruksjonen bør åpnes opp i sin helhet og reetableres med undertak, lufting og re- og tilleggisolering.

Ny tekking bør etableres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Adkomst for besiktigelse av del av takkonstruksjonen - den del som er tilgjengelig for inspeksjon over vindfang, overbygd inngangsparti og bod.



Redusert isolering (Isolert kun over vindfang).
Påvist manglende luftespalte i raft for lufting av konstruksjonen.



Manglende isolering - ikke luftespalte i raft.

Manglende vindspærre oppå isolasjonen, medfører anblåsning og redusert isolasjonsevne.



Del av konstruksjonen. Plassbygd sperrekonstruksjon.

NB: Påvist muselort = Mus i konstruksjonen.

TG2 Vinduer

Beskrivelse

Doble vinduer med ytter og innerramme, småruter i ytre ramme.

Haspelåsninger og sidehengslinger.

- Kommentar:

NB: Merk vindu på kjøkken som er råteskadet - vindu må beregnes utskiftet (Utskifting av vindu som del av kostnadsoverslag av reparasjon av vegg).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av vinduene til nyere produkter som tilfredsstillers dagens energikrav, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Manglende utskifting kan medføre økt varmetap, dårligere inneklima og høyere energikostnader.



Ytre ramme med småruter.

(Indre ramme var ikke montert på befaringdagen).

Dører

Beskrivelse

Hoveddør med profilerte, utv. overflater på dørbladet, heltre karmmer.

Vrider samt sylindrelåser med knappelåsing innv.

- Kommentar:

Ingen påviste skader eller avvik på dører med unntak av alder og aldersslitasje.

Merk at dør til kjeller er innadslående og at med dette kan komme inn smeltevann over terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har dører en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses som nødvendige, men det anbefales å vurdere utskifting til nye dører som tilfredsstillers gjeldende energikrav.

Konsekvensen av å ikke oppgradere kan være økt varmetap og høyere energiforbruk, samt risiko for redusert funksjon og levetid på eksisterende dører.

Tilstandsrapport



Dør til kjeller som innadslående.
Speildør med utv. trepanel.



Hovedytterdør som utadslående fra vindfang til overbygd inngangsparti.
Dør fra byggeår med utv. trepanel i fiskebeinsmønster.



Hoveddør som speildør (redusert isolasjonsverdi).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er samlet 12 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Ca 2 kvm overbygd inngangsparti sammen med ca 10 kvm åpen terrasse.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 12 kvm.

Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med punktfundamenter til terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner.
Spaltegulv.

Støpt del i overbygd inngangsparti.



Åpen del av terrasse ut for inngangsparti på ca 10 kvm.
Trinn til terreng.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

- Kjeller:

Inne i kjelleren ses det å være foretatt tiltak med å støpe gulv direkte til og i samme formasjon som terrenget. Dette forutsettes å være utført som ett tiltak mot bevegelser/setninger i bygget samt for å stenge for vanninntrenginger utenfra.

Det er også foretatt tiltak med å etterisolere muren ved å legge på isolasjonsplater/isoporplater og igjen dekke disse med stående trepanel (spaltebord).

Tilstandsrapport

Kjelleren har lavere innv. høyde, hvor det er mindre ståhøyde ved dør og krabbehøyde opp mot øvre langvegg.

På besiktigelsesdagen (Både den 3/2 og den 31/3 fremsto kjelleren som tørr med unntak av synlige fuktskader i nedre del av trepanel som er lagt utenpå isolasjonsplatene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Isolasjonsplatene som er benyttet for å isolere muren er av type plastisolasjon - isopor.

All bruk av plastisolasjon skal i utgangspunktet dekkes med ubrennbar overflate - plater eller mørtelpuss, alternativt lektes inn 50 mm og isoleres med mineralull som igjen dekkes med trepanel el.l.

Slik konstruksjonen er bygd opp, ses isolasjonsplatene/plastisolasjonen i spalte mellom trepanelet og er i utgangspunktet ikke tildekket ihht kravet av idag. (Det er i tillegg benyttet isoporplater som stubbeloftsplater).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er imidlertid ukjent når tiltaket med å isolere kjellervegger innv. ble utført, -og hvilke krav som var gjeldende på utførelsestidspunktet. Kjelleren er heller ikke å betrakte som rom å oppholde seg i over tid.

Det anbefales på generelt grunnlag å tildekke isolasjonsplatene med ubrennbar overflate, for eksempel plater utenpå dagens trepanel for å oppfylle dagens brannkrav. Manglende tildekking av plastisolasjon medfører større røykutvikling og brannspredning ved event. branntiløp. Det bør vurderes iverksatt tiltak for å redusere denne risikoen, selv om kjelleren ikke er beregnet for varig opphold.

Avviket er i utgangspunktet definert med TG3, men pga alder og at kjeller er å betrakte som blindkjeller samt at eier er klar over risikoen sammen med forklaring av hvilke tiltak som bør iverksettes, -settes TG2.



Nærbilde av veggparti i kjeller som viser plastisolasjon/isopor med Isopor/plastisolasjon som stubbeloftsplater. trepanel/spaltepanel montertertutenpå.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med lakkerte tregulv samt trepaneler til vegger og himlinger - skråhimlinger med tømmeråser i stue.

Bod med betonggulv samt parti murvegg mot terreng.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter.

Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

- Kommenter:

Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår, og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Se beskrivelse av veggkonstruksjon, hvor det er angitt at fuktskadene i vegger også påvirker bjelkelagskonstruksjonen. Det er ikke foretatt spesifikke målinger av event. omfang, men skader i vegg etter øvre langsider tilsier fukt- og råteskader også i bjelkelagskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av bjelkelagskonstruksjonen for å avdekke omfanget av eventuelle fukt- og råteskader. Utbedring må utføres dersom det påvises skader, for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og redusert bæreevne, som kan medføre alvorlige konsekvenser for byggets stabilitet og sikkerhet.

Kostnadsestimatet må ses på som en kostnad for å konstatere omfanget og ikke event. skadereparasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Del av bjelkelagskonstruksjonen nede i blindkjeller.

NB: Merk at det er benyttet isopor som stubbeloftsplater og at disse ikke har nødvendig brannsikre plater/er ikke tildekket eller brannsikret iht kravet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe med pussede og malte overflater i oppholdsrom samt heltekket over tak med stålbeslag. Frittstående vedovn samt peis sim murt gruepeis med senere installasjon av støpejerinsinnsats. Sotluke på tilleggende rom.

- Kommentar:

Ildsted er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

1. For liten avstand fra ovnsrøret på vedovnen inn mot brennbart treverk (Er målt til 15 cm - minsteavstand skal være 30 cm).
2. Det mangler ubrennbar plate til gulv under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

1. Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom ovnsrør og brennbart materiale, minimum 30 cm, for å redusere risikoen for brann.
2. Det må monteres ubrennbar plate på gulvet under sotluke for å hindre antennelse av brennbart materiale ved eventuell glødesmitte eller utfall av sot.

Tilstandsrapport



Pipe over tak som helbeslått.
Nytt beslag de senere år av dagens eier.



Murt gruepeis i stue med senere etterinstallasjon av støpejernsinnsats/innsatskassett.



Vedovn på kjøkkenside.



Ovnsrør fra vedovn er etablert for nærme brennbart materiale.

Kryp Kjeller

Beskrivelse

Hytten er etablert med plasstøpt betongringmur direkte til terrenget med luftet/ventilert kryp/blindkjeller gjennomgående på hele bygget.

- Kommentar:

Krypkjeller er inspisert via utv. adkomst, hvor besiktigelsen viser at det er foretatt tiltak etter byggeår med å bla støpe plate/gulv direkte til terrenget for å bla unngå/hindre vanninntregninger samt lage blindkjeller mer bruksvennlig til bla lager.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

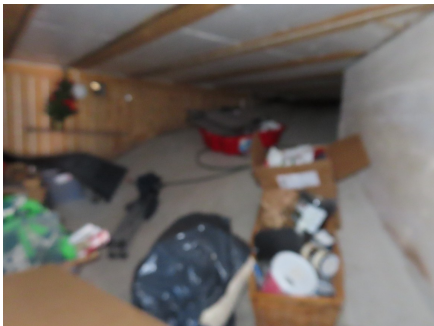
Se beskrivelse under rubrikken 'Andre utvendige forhold', hvor det er beskrevet endel om kjelleren med kommentar på tilstand mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av kjelleren for å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblematikk, da utførte tiltak og endringer fra opprinnelig konstruksjon kan medføre økt risiko for fukt, råte eller andre bygningsmessige skader.

Videre oppfølging anbefales for å sikre at kjelleren fungerer som tiltenkt og for å unngå fremtidige problemer.



Del av blindkjeller med støpte gulv direkte til terreng.



Støpt gulv.
Innforet vegg.
Merk påvist fukt i nedre del av treverk.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med kjøkkeninnredning med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Fliser mellom benk/overskap. Fronter/dører av lakkert treverk.

Frittstående komfyr.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Innredningen er nyere - ukjent installasjonsår.



Kjøkkenet i åpen løsning til opholdsrommet.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Avtrekksslange fra ventilator bør føres ut gjennom vegg for å oppnå forsert avtrekk fra kokesone.



Kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

ETASJE > HYTTEBAD

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er på ett av soverommene etablert ett enklere hyttebad med frittstående dusjkabinett, forbrenningstolett samt avsatt plass til vaskemaskin.

- Kommentar:

Sanitær/vaskerommet er installert i ett rom med vanlige tregulv samt beisede trepaneler til vegger og i himlinger.

Åpent vannførende rørsystem som synlig opplegg på innsiden av veggoverflater.

- Lovlighet til forskrifter:

Vaskerommet er ikke etablert ihht minste tekniske forskriftskrav, da rommet ikke tilfredsstiller våtromskrav med fuktsikre konstruksjoner, f.eks våtromsgulv/gulv som våt sone.

Dette tilsier da at kravene som stilles til våtrom i dette tilfelle ikke er oppfylt og at alle innredninger og installasjoner må ses på som enklere og tilpasset eldre bygningsmasse.

Det gis ikke tilstandsgrad, da rommet ikke tilfredsstiller preakseptert løsning som våtrom.



Frittstående dusjkabinett.



Forbrenningstolett.



Avsatt plass for vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak ført inn i blindkjeller til hovedstoppekran samt samlestock for trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter.

Alle trykksatte rørføringer er holdt i rør i rør system.

- Kommentar:

Det er fra tidligere lagt inn vann fra brønn, hvor dagens eier har satt inn varmtvannsbereder i 2023 samt lagt opp varmt vann til tappepunkter på kjøkken og rom med sanitære installasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i konstruksjonen. Manglende tettemuffer øker risikoen for skjulte fuktskader og påfølgende bygningsmessige skader.

Tilstandsrapport



Bildet viser vanninntaket til vannpumpe i blindkjeller.
Rensefilter samt frostvakt.
Magnetventil (automatisk avstengingsventil) på hovedvannintaksledning
tilknyttet føler.



Åpent installert samlestokker for trykksatte føringer til tappepunkter.



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



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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg.

- Kommentar:

Avløpsrør ligger åpent installert i blindkjeller med lett adgang for besiktigelse frem til nedre murvegg, hvor rørene er skjult som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.

Tilstandsgrad gitt ihht alder.



Del av avløpsrørene.
Stakeluke er montert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig romventilering via veggmonterte ventiler i oppholdsrom.

Tilstandsrapport

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

112 liters varmtvannsbereder installert i 2023.

Berederen er plassert i blindkjeller sammen med vanninntaket/vannpumpen og samlestock for rør til tappepunkter.

- Kommentar:

Det er ikke etablert noen form for spesifikk/definert avløp fra berederens sikkerhetsventil, men en event. vannutstrømming fra sikkerhetsventilen vil uansett bare renne til betonggulvet og ikke forårsake følgeskader på bygget.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



112 liters bereder i blindkjelleren, sammen med vanninntak/vannpumpe og trykksatte rørføringer ut til de respektive tappepunktene.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår - renovert med bla ny innmat i sikringsskapet installert av dagens eier.

230/3-faset inntaksikringer - automatsikringer/jordfeilautomater. Ingen kjente påbud.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring ligger på boligmappa.

Inntak og sikringsskap

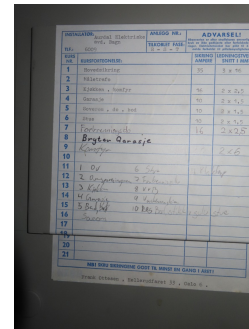
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Tilstandsrapport



Nye jordfeilautomater med 3 faset hovedsikring (3x16 amp).



Kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført. Det er trolig benyttet stedlige masser, og muren er etablert/satt direkte på naturlige terrengformasjoner, noe som observeres både utvendig og innvendig i blindkjeller.

Ved inspeksjon inne i kjelleren er det påvist en del saltutslag i muren, noe som tilsier fuktgjennomgang/fuktopptrekk, benevnt som kapillærsug, jf. fuktvandring i terreng og manglende fuktsikringer i gulv og vegg.

Muren ses utvendig med en del avskallinger og dels noe frostskafer og mindre sprekkdannelser som følge av fuktopptrekk og frostsprengninger.

TG.2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygget er etablert på stedlige masser, noe som indikerer at terrenget ikke er drenert, med unntak av ordinær fordrøyning i de stedlige massene. Naturterreng med naturlig infiltrasjon og vannavrenning – ingen etablert dypdrenering.

- Kommentar:

Det ses imidlertid å være noe synlig platonplast på utsiden av muren som ett tiltak med å redrenere rundt bygget.

Ukjent når dette er utført.

Dagens eier opplyses m at det er foretatt ytterligere tiltak med å drenere etter byggets overside.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dreneringen for å avdekke om det er behov for utbedringer.

Konsekvensen av utilstrekkelig drenering er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.



Det ses å være lagt på platonplast på utsiden av muren.

Denne er ikke festet tilstrekkelig, hvor det i denne forbindelse ses å være snø mellom muren og drengplasten.

Tilstandsrapport

TG2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren/ringmuren er plasstøpt. Basert på byggeår og vanlig byggemetode på det tidspunktet, er det sannsynlig at den er armert i bunn og topp med slakkarmert strekkarmering.

- Kommentar:

Muren er etablert direkte på terreng, noe som medfører årlige belastninger, for eksempel fra frostsprengninger. Den vil også være utsatt for fuktpåkjenninger.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

NB: Merk kommentar vedr. utildekket plastisolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i grunnmuren og løs puss på muroverflater bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på bygget.

Plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale må sikres i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for brannspredning.



Sprekkdannelse pga setninger og avskalling pga fukt og frost.



Partier med avskalling av murens overflate pga fuktopptrekk og frostsprengninger i muren.



Parti av mur under dør inn til blindkjeller som svakere og med sprekkdannelser i overgang.

TG2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse, hvor det er en naturlig kulle i terrenget hvor hytten er plassert.

Tomten ligger i hellende terreng, og grunnforholdene vurderes til å bestå av morenemasser og dels sandgrunn.

Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe mindre partier grøntarealer, forøvrig stort sett naturtomt.

NB: Tomten var snødekt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Terrenget etter øvre langside av bygget ses å falle inn mot veggiv (Snødekt terreng, men tydelig fall på terreng). Ifht NGU-Norges Geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i rasutsatt område - teoretisk utløpsområde for snøskred samt jord og steinskred.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Andre tiltak:

Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren for å unngå vannansamlinger mot bygget. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, samt potensielle skader på bygningskonstruksjonen.

TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vanninntak fra brønn.
Gråvannsavløp til terreng.
Forbrenningstoalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ukjent tilstand - det må fremskaffes dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på vanninntak, gråvannsavløp og forbrenningstoalett.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggenes tilstand og utførelse, noe som kan gi økt risiko for feil, lekkasjer eller mangelfull funksjon.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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 1964 med støpt gulv til grunn, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak. Eiendommen ligger i område med moderat til lave konsentrasjoner av radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Bygget er fra 1964, og det var ingen krav til radonforebyggende tiltak på byggetidspunktet.

I henhold til NGU (Norges geologiske undersøkelse) ligger eiendommen i et rasutsatt område, definert som et teoretisk utløpsområde for snøskred samt jord- og steinskred.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende tiltak kan medføre helsefare for beboere.

Videre bør det vurderes å innhente ytterligere informasjon om rasfare og eventuelt iverksette nødvendige sikringstiltak, for å redusere risikoen for skade på bygning og personer ved et eventuelt ras.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Rom for biloppstilling.
Lagerrom.

Byggeår

1975

Kommentar

Opplyst byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje, bygd i 1975 og oppført med støpt plate til mark med sokkeloppkant.
Bygget er forøvrig oppført i tradisjonelle, plassbygde og uisolerte bindingsverkskonstruksjoner.
Saltakskonstruksjon oppbygd med plassbygde, selvberende takstoler, ytre tekking med bølgeblekkplater.
Uisolert vippeport.
Innlagt strøm for lys.

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



Uthus



Anvendelse

Rom for ved og redskaper.

Byggeår

2013

Kommentar

Opplyst byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Mindre frittstående, uisolert bygg for ved og redskaper - Bygd 2013.

Støpt plate, uisolerte vegg og takkonstruksjoner.

Utv. fasader med stående tømmermannspanel, platetekket pulttak.

2 stk, plassbygde labankdører - enkelt vindu.

Innlagt strøm.

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

41 m²/41 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Stue/kjøkken, Soverom, Toalettrom, Bod, Lagerrom

Andre bygg: Garasje, Uthus
Bruksareal andre bygg: 29 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 800 000

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 950 000

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

800 000

Konklusjon markedsverdi

800 000

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, vurdert etter beste skjønn samt størrelse, standard og beliggenhet jfr. erfaringsmessige forhold opp mot dagens marked.

Påviste skader er hensyntatt.

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.
Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader:	Kr.	
- Forsikring.		
- Vedlikehold.		18 000
- Offentlige avgifter.		
- Vei mm.		
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 720 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	480 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	110 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 630 000

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.	200 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	950 000
--	------------	----------------

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

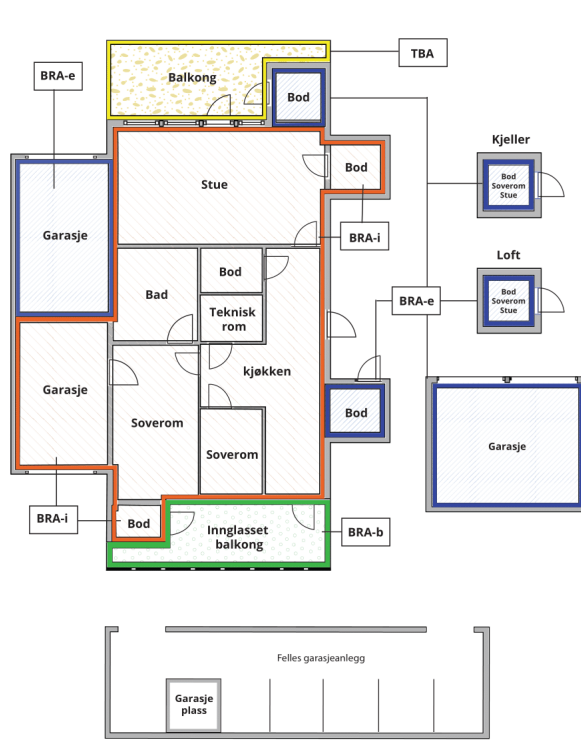
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	41			41	
Krypkjeller					
SUM	41				
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, stue/kjøkken, soverom, hyttebad, bod med innv. adkomst		
Krypkjeller	Lagerrom og rom for tekniske installasjoner		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestANDARD. Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 12 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Ca 2 kvm overbygd inngangsparti sammen med ca 10 kvm åpen terrasse.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 12 kvm.

- Kjeller:

Det er etablert utv. adkomst til blindkjeller/krypkjeller under hytten.

Blindkjeller er etablert og tilrettelagt med støpt gulv (som følger terrengets formasjoner), og benyttes pr. dd som lagerrom og rom for tekniske installasjoner/vanninntak med vannpumpe og varmtvannsbereider samt filtersystem på vannet.

Mindre frostvakt montert.

- Se ytterligere beskrivelse vedr. blindkjeller under andre utv. forhold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Areal målt på stedet (innv).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet tegninger fra kommunale saksarkiver.

Det ses mindre avvikende forhold på tegninger opp mot faktiske bygd.

Garasjen er bygd 20 cm lengre enn omsøkt (ca 1 kvm større - ingen konsekvens).

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom	

Kommentar

Stedlige måltagninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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)
Fritidsbolig	36	5
Garasje	0	19
Uthus	0	10

Kommentar

Fritidsbolig

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 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 befaringsstidspunktet 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.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
31.3.2026	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	2	29		0	3700.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hagagrendvegen 332

Hjemmelshaver

Florholmen Stefan Israelsson

Kommentar

Ved søk på kommunens kart og eiendomssider, kan det ikke registreres definerte tomtegrenser, noe som tyder på at tomten ikke er endelig oppmålt.

Det forutsettes at det foreligger skylddelingsforretning som angir spesifikt tomteareal. Det anbefales imidlertid å bestille oppmåling av tomten for å få utarbeidet målebrev.

Verdifastsettelsen hensyntar arealutnyttelsen ihht gjeldende arealdel til kommuneplan - event. tomtestørrelse endrer ikke verdifastsettelsen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Hagagrendvegen 332, og ligger i ett område med etablerte gårds- og boligeiendommer samt spredte hytte- og fritidseiendommer etter Hagagrendvegen mellom Liagreude og Reinli - Sør-Aurdal kommune.

Adkomst via sommer og vinterbrøytet vei frem til parkering på egen tomt på tunet foran hytten.

Videre umiddelbar tilgang til naturen med oppkjørte skiløyper, stølsveier mm samt ca 15 minutters kjøring ned i bygden for dagligvare samt andre servicefunksjoner.

Forøvrig et område med veletablert - noe eldre og endel nyere fritidsbebyggelse.

Adkomstvei

Privat veiadkomst, privat stikkvei.

Bilvei helt frem til hytteveggen, sommer og vinter.

Vedlikehold, måking, strøing etc er organisert gjennom private avtaler.

Tilknytning vann

Vann fra oppkomme/brønn/kilde med naturlig fall.

Vannet er lagt inn i hytten.

- Kommentar:

Varmekabel for mulig vanntilgang også vinterstid.

Ukjent vannkvalitet.

Tilknytning avløp

Ukjente avløpsforhold.

- Kommentar:

Det opplyses om gråvann direkte til grunn.

Forbrenningstolett.

Ukjent om det foreligger utslippstillatelse jfr. innlagt vann og gråvannutslipp.

Regulering

Eiendommen ligger innunder Kommunedelplan for Sør-Aurdal - Arealdelen med vedtaksdato : 16.10.2010.

Kommentar fra kommunen: LNFR område § 4.1, side 10 - (Landbruks, natur og friluftsområde samt reindrift).

Om tomten

Tomten måler 3700 kvm ihht eiendomsregisteret og fremstår som etablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse på nedre del.

Gruset adkomstvei inn fra Hagagrendvegen med parkering på egen grunn.

Stort sett naturtomt, bevokst med blandingsskog på øvre del.

Noe inngjerdet.

- Kommentar:

Tomten har ikke avmerkede grenser på kart - det må innhentes skylddeligsforretning samt at det anbefales å bestille oppmåling av tomten.

Tinglyste/andre forhold

Det opplyses om tinglyst vannrett fra brønnen på naboens tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke laget eller fremlagt egenerklæring av eier.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegning av garasje innhentet fra kommunale arkiv. Det foreligger ikke tegninger av de øvrige bygg på eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.04.2026	
2	06.04.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IO1299>

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