

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Bjørkelykkja 9, 2870 DOKKA

 NORDRE LAND kommune

 gnr. 16,16,16, bnr. 41,33,13, snr. 0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 449 m² BRA-i: 315 m²



Befaringsdato: 22.01.2025

Rapportdato: 24.01.2025

Oppdragsnr.: 20279-1440

Referansenummer: UE1059

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Håkon Schjørlien



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig

Tor Håkon Schjørlien

Uavhengig Takstingeniør

tor@lietakst.no

470 43 802



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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET OG GENERELT OM EIENDOMMEN:

Boligeiendom med fin beliggenhet på Nordsinni ca 4 km vest for Dokka sentrum der man finner de fleste fasiliteter. Området er bebygget med boliger og landbrukseiendommer. Kort veg til idrettsplass med fotballbane på Baggerudsmoen og bademuligheter i Etna som renner forbi like nedenfor Baggerudsmoen. Eiendommen er bebygget med enebolig fra 1948 som er tilbygget i 1980 og 1997. Svømmebasseng i kjeller på del fra 1980 med innvendig og utvendig adkomst. Boligen har hybelleilighet i 2. Etg som er utleid til kr 8000,- pr mnd. inkl. kommunale avgifter og strøm iht opplyst av eier. Ved oppdatering av takst i 2025 var hybel ikke utleid grunnet salgsprosess. Ellers inneholder boligen kjøkken, bad, vaskerom, 3 soverom. Soverom i kjeller er ikke godkjent som oppholdsrom, men er medtatt som P-rom i takst grunnet bruk ved befaring.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE:

Boligen er oppført i 1948. Tilbygg med basseng i kjeller fra 1980 og tilbygget vaskerom fra 1997. Bygningen er oppført over 1,5 etasje + kjeller. Del med basseng i kjeller er oppført over en etasje, tilbygget stuedel er oppført over 1. Etasje + kjeller med kjellerstue og del med vaskerom er oppført over en etasje med krypkjeller. Grunnmur av betong og sparestein i opprinnelig del. Grunnmur av betong på tilbygde deler. Etasjeskiller av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår. Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel. Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater. Kaldloft med adkomst via luke i himling fra hybelleilighet i 2. Etg. Pulttakkonstruksjon i tre over tilbygget del med basseng.

OPPVARMING: Boligen varmes opp med ved og strøm.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:

Boligen har hovedsaklig eldre standard, men er løpende vedlikeholdt etter behov for eier og tidligere eier. En del ufagmessigheter og skader samt alder tilsier at det må påregnes oppgraderinger av boligen. Enkelte punkter i rapporten er vurdert opp mot dagens krav og kan derfor ha et avvik der det ikke nødvendigvis er behov for umiddelbare tiltak. Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

ADKOMSTVEG:

Felles privat adkomstveg. Årlige kostnader med adkomstveg må påregnes.

Kostnader med brøyting/strøing tilkommer etter nedbørmengder og behov.

VANN:

Privat brønn som er delt med 3 andre eiendommer iht opplyst. Opplyst av eier at det er god kapasitet på drikkevann fra brønn. Vann fra private drikkevannskilder må på generelt grunnlag påregnes løpende vedlikehold og ettersyn. Anbefales på generelt grunnlag at det sendes inn vannprøve for å kontrollere kvalitet på drikkevann.

AVLØP:

Eiendommen har privat avløp via septiktank, med overløp til spredegrøft. Det er ikke opplyst om feil med avløpsanlegg, men private avløpsanlegg vil kreve vedlikehold og ved økt eller endret bruk kan det være behov for oppgradering. Anleggets alder tilsier at oppgradering må påregnes som nært forestående.

TOMT:

Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes. Tomten er tilnærmet flat rundt boligen og slakt skrånet ellers på sydøstre og sydvestre side. Opparbeidelse med plen, grus, asfalt og diverse beplantning. Asfalt er noe oppsprukket. Opplyst at det er varmekabler under asfalt, men at disse ikke er tilkoblet. Biloppstillingsplass på eiendommen.

ANDRE TOMTEFORHOLD:

Eiendommen har 3 gnr/bnr og det anbefales på generelt grunnlag at disse sammenføres til ett gnr/bnr. Opplyst areal av tomt i takst er samlet for alle gnr/bnr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Vaskerom er ikke inntegnet på oversendte tegninger og denne delen av tilbygg er antatt ikke byggesøkt. Deler av vaskerom er inntegnet som bod. Gang der det er trapp ned til kjeller mellom soverom og kontor er inntegnet som soverom. Soverom utenfor stue er inntegnet som del av stue. Soverom i kjeller er inntegnet som disponibelt rom. Badstue i kjeller er ikke inntegnet på byggetegninger som er innhentet fra kommunen. Anbefales på generelt grunnlag at tegninger oppdateres slik at disse samsvarer med dagens bruk. Bad og deler av stue i 2. Etg er inntegnet som kott.

Garasje

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

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt tegninger av denne bygningen.

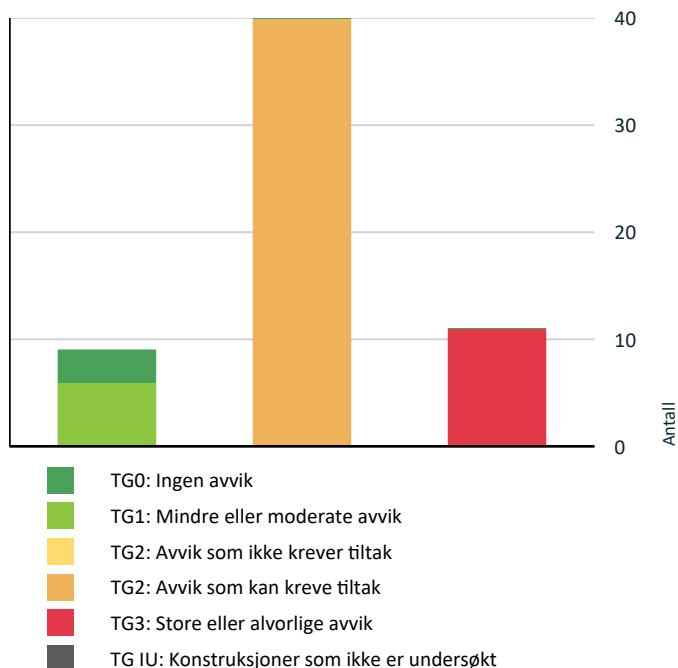
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

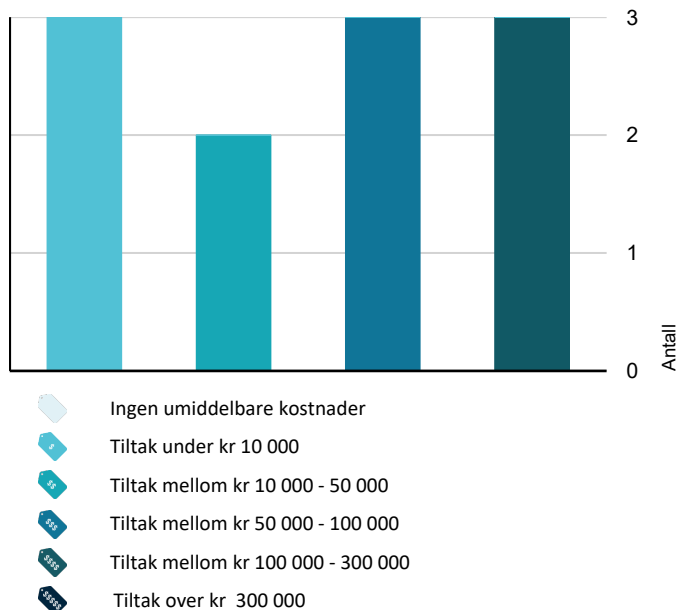
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bilder som er satt inn i rapporten er kun for å vise enkelte skader. Dette betyr ikke nødvendigvis at bilde av skadet bygningsdel er eneste skade på nevnt bygningsdel. Dette er kun for å vise noen av skader og vedlikeholdsbehov som er observert ved befaring. Undertegnede er ikke fagmann på elektriske anlegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring.

For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med EI-Takstmann. Undertegnede er ikke fagmann på VVS/røropplegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring. For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med fagkyndig.

Kontroll av planhetsavvik på gulv er ikke utført i alle rom. Manglende opplysninger om grunnforhold og drenering på eiendommen, dette er derfor kun vurdert ut fra det som var synlig ved befaring. Tilleggsbygninger er ikke omfattet av avhendingsloven og disse bygninger er derfor kun generelt beskrevet og ikke gitt tilstandsgrad pr. bygningsdel slik som hovedbygning. Det er kun punkter som er gitt TG 3 som er kostnadsestimert. Punkter som er gitt TG 2 kan likevel måtte påregnes kostnader som nært forestående. Kostnadsestimater er beregnet på skjønn ut fra det som var synlig ved befaring. Avvik i kostnadsestimater må påregnes da alle forhold ikke er kjent. Kaldloft er ikke vurdert over vaskerom da det ikke var tilgjengelig adgang til loft ved befaring. Opplysninger om påkostninger og vedlikehold som er utført av tidligere eier er hentet fra tidligere takst av eiendommen.

Boligen har flere byggetrinn og overganger mellom de forskjellige byggetrinn kan ha skjulte feil uten at dette er synlig grunnet at innvendige overflater i hovedsak er kledd innvendig i boligen.

Boligen inneholder en del tekniske installasjoner som undertegnede ikke har nok fagkunnskap om. Dette gjelder bla svømmebasseng i kjeller og tilhørende røropplegg, renseanlegg og oppvarming. Dette anbefales gjennomgått sammen med fagperson for ytterligere informasjon og detaljer. Det er knyttet en del usikkerhet til alder på de respektive bygningsdeler og tilbygg grunnet opplyste forhold i takst fra 2020 ikke stemmer overens med datering i vinduer ol. Det må påregnes skjulte feil utover det som er beskrevet i denne takst pga. ufagmessige utførelser flere steder i boligen.

NB!!

Ved oppdatering av takst den 22.01.2025 var det snødekte flater utvendig på eiendommen og forhold rundt utvendige bygningsdeler som var dekket med snø er videreført fra forrige befaring den 30.08.2023.

Det tas derfor forbehold om skader på bygningsdeler som er dekket med snø ved befaring.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking - Tilbygget del fra 1980 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takteking - Tilbygget stue [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda i 2. Etg. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - Fra platting [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon - Stue tilb. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - tilbygget basseng [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - tilbygget vaskerom [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Overbygget inngang [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Platting [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Trapp av tre ved inngang til overbygget inngang [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Trapp av tre til veranda som ligger over bassengdel [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Trapp til 2. Etg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Svømmebasseng [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1948

Anvendelse
Bolig med utleiehybel

Standard
Boligen har hovedsaklig eldre standard.

Vedlikehold
Bygningen er løpende vedlikeholdt etter behov for eier og tidligere eier, men må påregnes vedlikehold og oppgraderinger som nært forestående bla. grunnet alder.

Kommentar
Opplyst byggeår i tidligere takst.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Ny sentralfyr i garasje for biodiesel og parafin iht opplyst av eier.
2023	Modernisering	Tømt basseng og gjennomgått ifht lekkasjer samt skiftet filtre til basseng. Pumper sjekket og byttet lagre til pumper.
1997	Tilbygg	Tilbygget vaskerom. Antatt alder på tilbygg ut fra datering i vinduer.
1980	Tilbygg	Tilbygget del med svømmebasseng.
1971	Tilbygg	Tilbygget stue i 1. Etg og kjellerstue i kjeller
2009	Modernisering	Etterisolert vegg mot gårdsplass og gavlvegg mot nord samt ny panel utvendig. Arbeider er utført i regi av tidligere eier.

UTVENDIG

TG 3 Takteking - Tilbygget del fra 1980

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekteking antatt fra 1980 der det er basseng i kjeller med synlig betongdekket utvendig der det er terrasse. Undertak i denne delen er ikke vurdert grunnet at konstruksjonen er lukket. Dekkbord av tre montert. Vurderinger er basert på det som var synlig ved første befaring i 2023 da takteking var dekket med snø ved oppdatering.

Årstall: 1971

Kilde: Andre opplysninger: Antatt alder ut fra datering på tegninger.

Vurdering av avvik:

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

Fuktmerker i himling på underliggende bod observert som tyder på noe lekkasje fra taktekingen. Observert en del mose på overflater som må påregnes rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

TG 3 gitt grunnet fuktmerker i himling som indikerer noe lekkasje fra tak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Mose på terrasse/tak over del med basseng



Fuktmerker i himling på teknisk bod ved basseng

Taktekking - Tilbygget stue

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Papptekking fra 2010 på del over stue iht opplyst i takst fra 2020.

Undertak i denne delen er ikke vurdert grunnet at konstruksjonen er lukket.

Dekkbord av tre monteret.

Vurderinger er basert på det som var synlig ved første befaring i 2023 da taktekking var dekket med snø ved oppdatering.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overlapp mellom papp og dekkbord er ikke tilfredsstillende utført på denne delen og dette kan medføre noe utettheter.

Sprekker i takpapp observert som medfører risiko for lekkasje.

Lokalt observert ufagmessig tetting rundt rørgjennomføring i taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak rundt gjennomføringer og avslutninger mot dekkbord må påregnes.

TG satt ut fra ufagmessig tetting rundt gjennomføringer i tak.

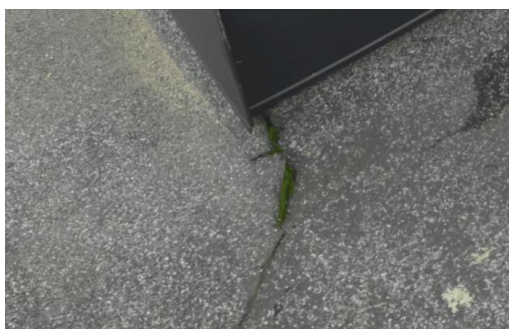
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utettheter grunnet ufagmessig tetting rundt gjennomføring i tak



Ufagmessig utførelse av overgang mellom papp og beslag/dekkbord



Sprekker i takpapp rundt pipe

Tilstandsrapport

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med plater av metall.

Det er lagt lysplater over metallplater på en side av boligen der det ligger rør mellom metallplater og lysplater som del av oppvarming til basseng iht opplyst.

Dekkbord av tre montert.

Vurderinger er basert på det som var synlig ved første befarings i 2023 da takteking var dekket med snø ved oppdatering.

Vurdering av avvik:

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

Lokale utettheter i taktekingen observert ved befarings. Dette gjelder rundt innfesting av plater.

En del bulker i taktekingen er observert.

Metallplater under lysplater er ikke vurdert grunnet at disse ikke er synlige, men lysplater som ligger øverst har en del skader og må påregnes utskifting.

Undertak vurdert fra kaldloft i 2. Etg. der det er observert en del fuktmerker i undertak samt noe svertesopp som antatt skyldes dårlig ventilering av loft.

Fuktmerker i undertak indikerer at det har vært noe lekkasje fra tak, men ingen tegn til pågående lekkasje ved befarings. Anbefales likevel at det løpende følges med grunnet alder og nevnte punkter.

Gesims er stedvis ikke tett der rør er ført opp på tak.

Dekkbord er slitte og har lokale råteskader. Gjelder bla. gesims og vindskiebord.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.

Utskifting av takteking og undertak må påregnes som nært forestående og det må da påregnes frakobling av rør som ligger under lysplater på tak.

Løpende overvåking av takkonstruksjonen anbefales grunnet at det er påvist fuktmerker i undertak ved befarings som kan indikere at det har vært lekkasje fra tak.

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



Skader i lysplater



Utettheter rundt innfesting i taktekingen.



Utettheter i gesims



Bulker i takteking

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall. Heldekkende beslag montert på pipe. Fotbeslag montert på pipe i tilbygget stue.

Renner, nedløp og beslag er ikke vurdert i sin helhet ved oppdatering grunnet snø ved befarings.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert snøfangere på tak.

Observert noe deformasjoner i takrenner og glippe mellom beslag.

Avflassing og rust i overflater av beslag tilhørende taktekking observert.

Glippe mellom takrenne og forkantbeslag observert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Anbefales at snøfangere monteres på alle sider. Snø og is skal ikke medføre fare for ras på områder der personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrert. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrert. Ved ettermontering av snøfangere må konstruksjonens dimensjonering vurderes nøye slik at takkonstruksjonen tåler snøbelastning. Ru takoverflater skal etter dagens krav ha snøfangere hvis vinkel på tak er brattere enn 27 grader. Glatte takoverflater skal etter dagens krav ha snøfangere uavhengig av takvinkel. Ved ettermontering av snøfangere må dimensjonering av takkonstruksjonen kontrolleres.

Anbefales at renner, nedløp og beslag skiftes ut i nær fremtid grunnet nevnte punkter over og alder.

TG satt ut fra nevnte punkter og alder.



Deformasjoner i takrenner

Veggkonstruksjon

Yttervegger består av trebindingsverk.

Isolering er ikke vurdert. Antatt mineralull samt at det må påregnes flis i eldre konstruksjoner.

Utvendige fasader er kledd med trepanel. Fasade med malt teglstein ved takoverbygget terrasse.

Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig.

Vurdering av avvik:

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

Utvendige fasader er stedvis slitte.

Konsekvens/tiltak

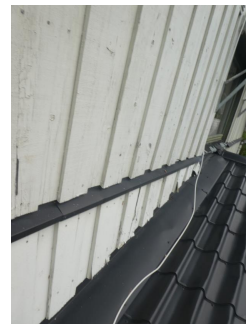
- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Ved evt utskifting av panel og/eller etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht dagens anbefalinger. Panel er montert etter normal utførelse for byggeår og det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak. Vedlikehold av utvendige fasader må påregnes. TG satt på bakgrunn av nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Råteskader i trekledning



Slitt panel

Takkonstruksjon - Stue tilb.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er antatt oppbygget av sperrer i tre.
Takkonstruksjonen har pulttakkonstruksjon som er lukket.
Ingen muligheter for vurdering av undertak eller isolering av konstruksjonen.

Årstall: 1971

Kilde: Andre opplysninger: Iht datering av tegninger

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ved oppdatering av takst fra 2025 ble det observert en del ising på tak som tyder på varmegjennomslag. Dette skyldes dårlig lufting og/eller dårlig isolering.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Eldre lukkede trekonstruksjoner kan ha skjulte feil, men det er ikke observert skader der konstruksjonen var tilgjengelig for besiktigelse ved befarings. Da det er observert uttetheter i tekkingen må det påregnes underliggende skader i konstruksjonen.
TGIU satt på bakgrunn av at konstruksjonen er lukket.

Takkonstruksjon/Loft - tilbygget basseng

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er antatt oppbygget av sperrer i tre.
Takkonstruksjonen har pulttakkonstruksjon som er lukket.
Ingen muligheter for vurdering av undertak eller isolering av konstruksjonen.

Årstall: 1980

Kilde: Andre opplysninger: Opplyst i tidligere takst av eiendommen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er påvist fuktskjolder og sopp i himling på teknisk rom innenfor bassengrom som indikerer noe lekkasje fra veranda over denne delen. Ved oppdatering av takst fra 2025 ble det observert en del ising på tak som tyder på varmegjennomslag. Dette skyldes dårlig lufting og/eller dårlig isolering.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

Eldre lukkede trekonstruksjoner kan ha skjulte feil, men det er ikke observert skader der konstruksjonen var tilgjengelig for besiktigelse ved befarings. Fuktmerker indikerer noe lekkasje fra takkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser og evt. tiltak må påregnes. TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - tilbygget vaskerom

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon av tre med saltak og kaldloft.
Konstruksjonen er antatt isolert mot varm sone med mineralull.

Årstall: 1997

Kilde: Andre opplysninger: Datering i vindu på vaskerom

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ved oppdatering av takst fra 2025 ble det observert en del ising på tak som tyder på varmegjennomslag. Dette skyldes dårlig lufting og/eller dårlig isolering.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Luke til kaldloft anbefales etablert. Eldre lukkede trekonstruksjoner kan ha skjulte feil, men det er ikke observert skader der konstruksjonen var tilgjengelig for besiktigelse ved befarings. TG satt på bakgrunn av alder og nevnte punkter.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon av tre med saltak og kaldloft på opprinnelig del.
Konstruksjonen er isolert mot varm sone med mineralull ut fra det som synes fra luke til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Observert fuktmerker og noe svertesopp i undertak som kan indikere noe påbegynnende lekkasje og dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjon ligger stedvis nært undertak som begrenser lufting i overgang mellom ytterteking og isolasjonssjikt. Dette kan medføre kondensering eller varmegjennomslag som igjen vanligvis medfører ising på tak vinterstid. Ikke opplyst om store problemer med is på tak vinterstid av eier. Deformasjoner i takrenner indikerer at det kan være noe ising på tak vinterstid.

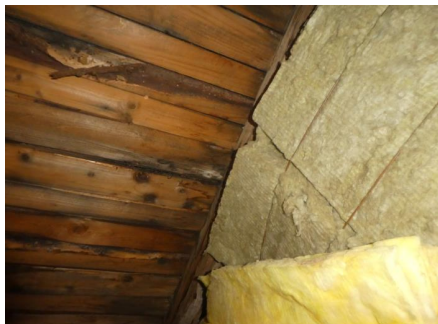
Ved oppdatering av takst fra 2025 ble det observert en del ising på tak som tyder på varmegjennomslag. Dette skyldes dårlig lufting og/eller dårlig isolering.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Jevnlig overvåking av konstruksjoner på kaldloft anbefales grunnet alder på takteking.
TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Fuktmerker rundt pipe



Sverting i undertak som antatt skyldes dårlig ventilering



Ising på tak

TG 1 Vinduer - 2

Ett vindu med isolerglass fra 2016 og ett vindu med isolerglass fra 2021.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 1972,1982,1994 og 1997. Blyglassvindu med enkle glass montert i stue.

Årstall: 1980

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid for isolerglass er utgått og punkteringer kan derfor forekomme i nær fremtid. Ingen indikasjoner på punkteringer ved befaring, men dette kan i noen tilfeller være vanskelig å avdekke grunnet lysforhold. Det må påregnes at isoleringsevne av vinduer er dårligere enn nye vinduer i dag. Observert noe overflateslitasje på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Alder og nevnte punkter tilsier at utskifting av vinduer må påregnes som nært forestående. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

TG 2 Dører

Ytterdør ved basseng fra 1988 ut fra datering.
Ytterdør ved inngang antatt fra 1970/80 tallet.
Terrassedør med enkle glass fra 80 tallet.
Hev/skyvedør til gang utenfor basseng fra 1982.
Dør av tre med enkle glass til veranda fra hybel.

Årstall: 1980

Kilde: Andre opplysninger: Ca alder på dører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Dører er eldre og har utlevd mer enn halvparten av forventet levetid. Overflater har noe slitasje og justering av enkelte dører må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder må det påregnes utskifting av dør som nært forestående. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

TG 2 Overbygget inngang

Overbygget inngang av tre er oppført med trebjelkelag med pkt fundamenter til grunn. Tregulv over trebjelkelag og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

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

Overflater er noe slitte. Rekkverk er målt til 72 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm der gulv er mer enn 50 cm over bakkenivå. Det blir avvik på dette i tilstandsrapporten grunnet at dette skal vurderes opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra sikkerhetsmessige hensyn anbefales det å etablere høyere rekkverk på veranda. Noe vedlikehold av overflater anbefales. TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 2 Platting

Platting utenfor inngang til basseng. Oppført med trebjelker og tregulv over direkte på grunn.

Ved oppdatering av takst var forhold med platting ikke mulig å vurdere grunnet snø på overflater og vurderinger er basert på befaring utført i 2023. Denne er ikke medtatt som TBA da den var umulig å måle opp ved befaring grunnet snø.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Observert noe skjevheter i platting som tyder på noe dårlig fundamentering.

Terrassen er dels bygget inn på 2 naboeiendommer og deler av denne må derfor påregnes ombygget eller fjernet slik at den ligger kun på denne eiendommen.

Se bilde under som viser plassering av platting dels inne på naboeiendommer.

Overflater er noe slitte og mosegrodde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

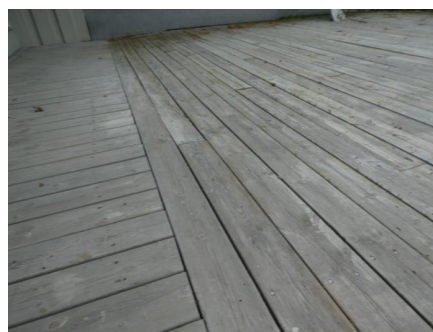
Noe bevegelse etter årstider må påregnes.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



Bilde viser platting som ligger dels utenfor tomtegrense



Skjevheter i platting

TG 3 Veranda i 2. Etg.

Veranda i 2. etg med adkomst fra stue i hybelleilighet.

Oppført med trebjelkelag og papp på gulv som er synlig utvendig. Sluk til nedløp fra veranda i gulv. Varmekabel i sluk er kuttet.

Pkt fundamenter under veranda.

Veranda over basseng som har støpte overflater på gulv og rekkverk av tre. Adkomst via trapp fra terrasse i 1. Etg.

Tilstandsrapport

Veranda med pkt fundamenter, betongdekke og heller utenfor vaskerom der det er adkomst fra terreng og via skyvedør med glass. Rekkverk av tre monteret.

Ved oppdatering av takst var forhold med veranda ikke mulig å vurdere grunnet snø på overflater og vurderinger er basert på befaring utført i 2023.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Slitasje i overflater observert og noe mose mellom heller utvendig.

Åpninger mellom bord i rekkverk er for store da det er liggende rekkverksbord.

Rekkverk over del med basseng er noe ustabil.

Overflater av betongdekke er noe oppsprukket. Underliggende tekking har ukjent alder og tilstand. Observert fuktmerker i himling på teknisk rom innenfor bassengrom som kan indikere noe lekkasje fra denne delen. Levegg av tre har overflateslitasje.

Rekkverk er målt til 92 og 78 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm der gulv er mer enn 50 cm over bakkenivå. Det blir avvik på dette i tilstandsrapporten grunnet at dette skal vurderes opp mot dagens krav.

Papptekking på veranda utenfor hybelleilighet er noe oppsprukket og ufagmessig avsluttet mot toppbord.

Utettheter i papptekking utenfor hybel observert. Dette medfører TG 3.

Heller utenfor vaskerom har en del mose som må påregnes rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Rekkverk har tilfredsstillende høyde ut fra det som var krav for byggeår, men alle punkter gjeldende sikkerhet skal vurderes opp mot dagens krav i rapporten og derfor er dette anmerket som avvik. Dette medfører ikke nødvendigvis behov for tiltak. Av sikkerhetsmessige grunner anbefales det likevel vurdert rekkverk med høyde etter dagens krav. Vedlikehold av overflater må påregnes.

Ny tekking må påregnes på veranda utenfor hybel.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



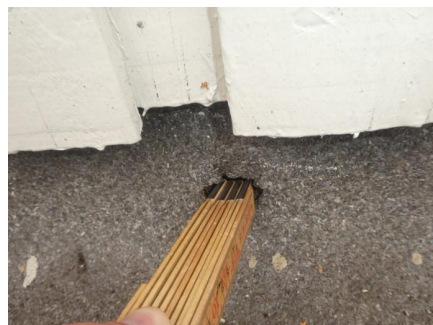
Gulvoverflater med sprekker



Levegg med slitasje



Ufagmessig avslutning av papp mot toppbord på veranda utenfor hybel



Utettheter i papptekking på gulv av veranda utenfor hybel

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i 1. Etg. med adkomst fra stue og trapp fra terreng. Oppført på pkt fundamenter med trebjelkelag over.

Tregulv over bjelkelag og rekkverk av tre monteret.

Ved oppdatering av takst var forhold med trapp ikke mulig å vurdere grunnet snø på overflater og vurderinger er basert på befaring utført i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Overflater er noe slitte.

Rekkverk er målt til 74 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm der gulv er mer enn 50 cm over bakkenivå. Det blir avvik på dette i tilstandsrapporten grunnet at dette skal vurderes opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk har tilfredsstillende høyde ut fra det som var krav for byggeår, men alle punkter gjeldende sikkerhet skal vurderes opp mot dagens krav i rapporten og derfor er dette anmerket som avvik. Dette medfører ikke nødvendigvis behov for tiltak. Av sikkerhetsmessige grunner anbefales det likevel vurdert rekkverk med høyde etter dagens krav. Vedlikehold av overflater må påregnes. TG satt ut fra nevnte punkter.

Trapp av tre ved inngang til overbygget inngang

Trapp av tre.

Ved oppdatering av takst var forhold med trapp ikke mulig å vurdere grunnet snø på overflater og vurderinger er basert på befarings utført i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert håndlist i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndlist på vegg anbefales montert.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Trapp av tre til veranda som ligger over bassengdel

Trapp av tre fra terreng til veranda over bassengrom.

Ved oppdatering av takst var forhold med trapp ikke mulig å vurdere grunnet snø på overflater og vurderinger er basert på befarings utført i 2023.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Overflater er noe slitte. Rekkverk er målt til ca 76 cm. Dagens krav til rekkverk er 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dagens krav til rekkverk i trapper er 90 cm og åpninger skal ikke være større enn 10 cm mellom rekkverksspiler. Vedlikehold av overflater er påregnelig. TG satt ut fra nevnte punkter.

Utvendige trapper - Fra platting

Trapp av betong fra platting og opp på terreng.

Ved oppdatering av takst var forhold med trapp ikke mulig å vurdere grunnet snø på overflater og vurderinger er basert på befarings utført i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre mellom terrasse utenfor stue til veranda over bassengdel av boligen.

Ved oppdatering av takst var forhold med trapp ikke mulig å vurdere grunnet snø på overflater og vurderinger er basert på befarings utført i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av laminat, belegg og fliser.

Vegger har overflater av trepanel og malte plater.

Himlinger har overflater av malte plater og trepanel.

Overflater har generelt normal slitasje etter alder og derfor gitt TG1. Det må likevel påregnes noe oppussing/vedlikehold som nært forestående grunnet alder.

TG 2 Gulv mot grunn

Støpt plate på mark.

Forutsatt isolert og fuktsikret iht gjeldende krav for byggeår.

Overflater av betongdekke er ikke vurdert i sin helhet da innredede rom har gulv over betongdekke. Isolering og fuktsikring på eldre betongdekker er vanligvis dårligere enn det som er vanlig i dag og det må derfor på generelt grunnlag påregnes noe fuktopptrekk i betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Eldre betong gulv ble støpt uten diffusjonssperre og er generelt lett utsatt for kapillær oppsug- vann oppsug fra grunnen.

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.

Noe fuktvandring i betonggulv må påregnes. Dette er ofte vanskelig å utbedre grunnet tettheter mellom fundamenter/kjellergulv og grunn under bygningen. TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket.

Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på overflater innvendig i boligen og ut fra det som var synlig fra undersiden i underliggende etasje/kjeller. Eldre trekonstruksjoner kan på generelt grunnlag ha skjulte feil og skader da spesielt i overgang til grunnmur. Eksakt tilstand kan ikke beskrives uten inngrep i konstruksjonen.

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.

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.

Eldre trekonstruksjoner må påregnes skjulte feil selv om dette ikke var synlig på overflater ved befaring.

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

TG 2 Radon

Bygget er oppført før krav om radonsperre. Eiendommen har moderat til lav risiko for radon i grunn iht kommunens webkart.

Vurdering av avvik:

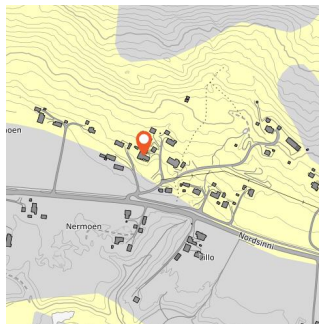
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om at det skal utføres radonmålinger for eneboliger, men dette anbefales på generelt grunnlag for alle eiendommen hvor dette ikke er utført. TG satt ut fra at det ikke er utført målinger av radon.

Tilstandsrapport



Område på kart som er gult har moderat til lav risiko for radon i grunn.

📍 TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe som er sentrert i opprinnelig del.
Vedovn montert i stue 1. Etg. og stue 2. Etg.
Sotluke plassert i kjeller og rom med basseng.
Murt pipe som er sentrert i tilbygget stuedel der det er montert peis med dør i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

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

Opplysning gitt av Nordre Land Kommune etter feiing 2023:

Type avvik/anmerkning:

Ved feiing i 2023 er det påvist sotgjennomslag på pipebeslag utvendig. eldre teglsteinspipe har dårlige og forvitrede fuger.

Fuger på teglsteinspipe er ikke vurdert av undertegnede da pipe er isolert på kaldloft og det var montert heldekkende beslag utvendig ved befiing.

Observert noe sprekker på pipe utvendig i del mellom basseng og stue.

Rennemerker ved sotluke i kjeller observert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rehabilitering av pipe må påregnes som nært forestående.

TG satt ut fra nevnte punkter.

📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller i boligen med adkomst via dør i grunnmur til del av boligen med svømmebasseng og via trapp fra 1. Etg.

Kjeller er innredet med stue, badstue, 2 soverom, gang, svømmebasseng og boder/kjellerrom.

Takhøyde i kjeller er målt til mellom 2,07-2,1 m.

Kjeller har dels utforede konstruksjoner mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Utforede trekonstruksjoner mot grunnmur og oppforet tregulv i kjellere er risikokonstruksjon som har hyppigere forekomst av fuktskader. Det er viktig at drenering og fuktsikring vedlikeholdes samt at konstruksjoner er oppført på anbefalt måte for at denne typen konstruksjoner ikke skal få fuktskader. Skjulte feil utover det som er observert og beskrevet må derfor påregnes.

Ved oppdatering av takst er det utført hulltaking i utforede konstruksjoner og det er påvist noe forhøyede fuktverdier i treverk ved befiing samt plast på insiden av isolasjon mot grunnmur. Dette er feilkonstruksjon som kan medføre at evt. fukt blir innestengt og dette kan over tid medføre muggvekst/fuktskader inne i konstruksjonen.

Ytterligere feil utover det som er beskrevet kan forekomme i denne typen konstruksjoner da det kun er boret hull på en plass av utforede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

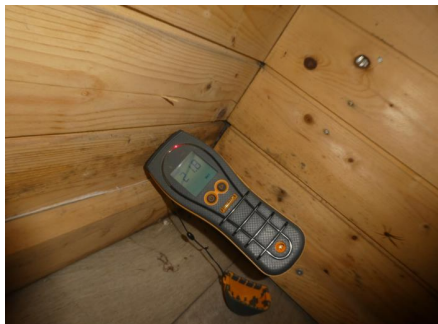
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales på generelt grunnlag uorganiske materialer mot grunnmur og kjellergulv for å redusere risiko for fuktskader i utforede konstruksjoner.

Demontering av utforede konstruksjoner anbefales derfor løpende vurdert. Skjulte feil i slike konstruksjoner er erfaringsmessig påregnelig.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Høy fuktighet i treverk mot grunnmur samt fuktmerker i overflater.

TG 2 Kryp kjeller

Kryp kjeller under tilbygget vaskerom. Adkomst til kryp kjeller via vindu i grunnmur fra kjellerrom, men vindu lar seg ikke åpne og kryp kjeller er derfor vurdert gjennom glass.

Årstall: 1997

Kilde: Andre opplysninger: Ca alder ut fra datering i vindu på tilbygget del.

Vurdering av avvik:

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

Kryp kjeller er på generelt grunnlag ansett som en risikokonstruksjon og har erfaringsmessig hyppigere forekomst av fuktskader. Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten. I tillegg vil den kalde grunnen i kryperommet kjøle ned golvkonstruksjonen ved strålingsutveksling.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefales på generelt grunnlag plast og isolasjon på grunn i kryp kjeller.

Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet, og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget.

På oversiden av isolasjonsmateriale anbefales det å legge fuktsperre. Periodevis høy fuktighet i kryp kjeller må påregnes på generelt grunnlag.

TG 2 Innvendige trapper - 2

Trapp av tre til kjeller fra vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håndlist er kun montert på en side i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales håndlist på begge sider i trapp.

TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 2 Trapp til 2. Etg

Trapp av tre mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk er målt til 75 cm. Dagens krav til rekkverk i trapper er 90 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Trapper skal pga. sikkerhet vurderes opp mot dagens krav. Dette medfører for eldre boliger at det vil være avvik i dag selv om det ikke nødvendigvis var avvik ved oppføringstidspunktet. Anbefales at det monteres håndlist på begge sider i trapp.

TG 2 Innvendige trapper

Vindeltrapp montert til kjeller fra gang mellom soverom og kontor.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er målt til 70 cm. Dagens krav til rekkverk i trapper er 90 cm. Åpninger i rekkverk er målt til ca 15 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverk i trapper skal etter dagens krav ha minimum høyde på 90 cm. Åpninger i rekkverk og mellom trinn skal etter dagens krav ikke være større enn 10 cm. Tiltak må vurderes. TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører med malte overflater og innvendige finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt observert dør som subber mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av enkelte dører må påregnes.

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

TG 2 Svømmebasseng

Boligen har svømmebasseng i del fra 1980 som er støpt og kledd med fliser. Opplyst av eier at bassenget er tømt og gjennomgått på overflater ifht lekkasjer og skader i 2023. Overflater i rommet av fliser og trepanel. Basseng varmes opp med vannrør som er lagt opp til yttertak med lysplater over. Vannrør varmes opp av solvarme. Rør for oppvarming er antatt fra 1980. Basseng varmes også opp med strøm via varmepumpe. Renseanlegg til basseng og røropplegg samt tekniske installasjoner er ikke vurdert av undertegnede annet enn alder og opplyst av eier. Ytterligere gjennomgang av anlegget anbefales med fagperson for tilstrekkelig informasjon og detaljer om denne typen anlegg.

Årstall: 1980

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for basseng og tilhørende tekniske installasjoner.

Røropplegg på tak må med tanke på alder påregnes utskifting som nært forestående.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder tilsier at oppgraderinger og vedlikehold må påregnes som nært forestående. Dette må isåfall påregnes løpende kostnader.

TG satt ut fra alder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Badet er iht opplyst av tidligere eier fra 2014.
Overflater på gulv av fliser.
Vegger har overflater av fliser.
Badet er innredet med servant med skap og avgrenset dusjsone med skyvedører.
Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.
Ventilasjon via ventil i himling.
Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

Årstall: 2014

Kilde: Andre opplysninger: Opplyst av tidligere eier iht opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Observert noe motfall på gulv i rommet mellom gulv ved terskel til dusjsone. Dusjsone har lokalt fall mot sluk, men dette medfører at evt lekkasjevann fra andre installasjoner i rommet vil ledes ut av rommet og ikke til sluk i dusjsone.

Ingen membranoppkant ved terskel til rommet observert som medfører at evt lekkasjevann vil ledes ut av rommet ved lekkasje utenfor dusjsone.

Lokale skader/sprekker i fliser observert på badet.

Det er ingen indikasjoner på membran rundt gjennomføringer i vegg under vask. Dette medfører at tettesjikt i våtsonen er brutt.

Indikasjoner på membran under klemring i sluk observert ved befarung.

Sluk under vask er ikke åpent og ved evt lekkasje vil ikke vann renne ned i dette sluket. Dette medfører at ved evt lekkasje kan vann renne ut av rommet før det ledes til sluk da dusjsone er avgrenset med sokkellist.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og nevnte punkter over. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Badet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

TG satt på bakgrunn av feil fallforhold, ingen membranoppkant ved terskel og skader i fliser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baksiden av dusjvegg er tilgjengelig fra skap bygget inntil dusjsone. Fuktsøk utført i treverk bak fliser og ingen indikasjoner på lekkasjer i dette området ved befarung. Derfor gitt TG 0 på dette punktet. Badet må likevel påregnes renovering som nært forestående grunnet nevnte punkter over.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet har ukjent alder.
Overflater på gulv av belegg.
Vegger har overflater av baderomsplater og trepanel.
Badet er innredet med dusjkabinett, WC og servant.
Rommet varmes opp med panelovn på vegg.
Ventilasjon via ventil i himling.
Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vegger i våtsone er kledd med trepanel og dette er ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsonen.

Der det er montert baderomsplater er disse montert ned mot gulv og det er montert gulvlist. Dette medfører at overgang mellom gulv og vegg ikke er vannrett.

Belegg på gulv er eldre og er ikke brettet opp på vegg som medfører at våtsone har utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og nevnte punkter over. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Badet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er trepanel på vegger i våtsone. Dette medfører at det ikke er tettesjikt i rommet og evt fuktskader ville vært synlige i våtrom.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Badet er antatt fra 1970/80 tallet.

Overflater på gulv av fliser.

Vegger har overflater av baderomsplater som er montert i senere tid. Eksakt alder for veggplater er ikke kjent.

Badet er innredet med servant med skap, dusjsone og WC.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte på vegg.

Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ingen indikasjoner på membran ved besiktigelse av sluk.

Tilluft til rommet er ikke etablert.

Lokal skade i nedre del av baderomsplate observert.

Bom i enkelte fliser, dette kan medføre økt risiko for at fliser kan sprekke ved stor belastning.

Ingen tetting rundt rørgjennomføring i vegg under vask. Dette medfører at tettesjikt i våtsonen er brutt.

Ingen indikasjoner på silikon i overgang mellom plater og sokkellist.

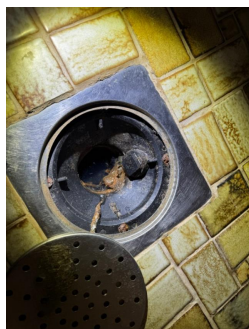
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og nevnte punkter over. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Badet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk der det ikke er påvist membran

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom er fra 2019 iht opplyst av eier.
Overflater av belegg på gulv og malte panelplater på vegger.
Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Rommet varmes opp med radiator på vegg.
Ventilasjon via ventil i himling.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom da det ikke er fall mot sluk i rommet samt at vegger i våtsone ikke har tettesjikt. Observert skade på veggplater i rommet. Veggplater er ikke beregnet for bruk i våtrom. Rommet har kun naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tilfredsstillende dagens krav til våtrom. Det er derfor ikke utført en detaljert beskrivelse av rommet. TG satt ut fra at det ikke er fall mot sluk i rommet og vegger ikke har tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Innredningen har under og overskap med glatte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask.
Komfyr og kjøleskap montert på kjøkken.
TG satt ut fra synlig tilstand på overflater ved befaring.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkken har ikke avtrekksventilasjon over kokesone.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TG satt ut fra nevnte punkter.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Innredningen har under og overskap med profilerte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask.
Oppvaskemaskin, komfyr og kjøleskap montert på kjøkken.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Avløpsrør under vask er fuget med silikon. Dette fremstår ufagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vurdering av tiltak må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Silikon rundt skjøt i avløp under vask

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ukjent alder på ventilator, men TG satt ut fra at denne fungerte ved befarings.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue i kjeller som har ukjent alder, men antatt fra 1980 tallet.

Overflater av fliser på gulv og trepanel på vegger.

Sittebenker av tre i rommet.

Elektrisk badstueovn montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er benyttet granpanel i rommet som ikke er en anbefalt tresort til bruk i badstuer.

Rommet har fuktmerker i nedre del av vegg og det er der påvist forhøyede fuktverdier.

Ut fra det som synes er ikke badstue bygget iht preakseptert løsning.

Svimerke i panel grunnet lyspære plassert nært treverk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilering i vegger må lages.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Skader i rommet må utbedres.

Ut fra det som synes og alder så må det påregnes skjulte feil i konstruksjoner. Badstue er ikke oppført etter anbefalt løsning iht preaksepterte løsninger.

Rivning av badstue anbefales vurdert for fagmessig oppføring av ny badstue.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Høy fuktighet i nedre del av panel på badstue

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige synlige vannrør av: Metall/kobber.
Stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Rørisolasjon i kjeller kan inneholde asbest og er underlagt strenge restriksjoner ved rivning.

Observert noe irr på rør.

Rørøpplagg er stedvis noe ufagmessig lagt opp.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre vannrør har større risiko for gjengroing og fortetning som kan føre til nedsatt vanntrykk. TG satt ut fra alder.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør innvendig i boligen består av: Plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Eldre avløpsrør har økt risiko for gjengroing og fortetning. TG satt ut fra alder.

TG 1 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av bygget ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk av bygningen. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe plassert i 2. Etg. og 1. Etg. Ukjent alder på va

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Observert en del ising under varmepumper ved oppdatering av takst. Dette kan medføre skader på underliggende konstruksjoner over tid og det anbefales derfor tiltak for å begrense ising under varmepumpe.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Alder tilsier at løpende vedlikehold/service av anlegget må påregnes.

TG satt ut fra alder.



Ising under varmepumpe



Ising under varmepumpe

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe fra 2023 i garasje som er tilkoblet for oppvarming av basseng og radiatorer på vegg i boligen. Opplyst at det er godkjent med bruk av parafin frem til 2025 og at fyrkjel er klargjort for bruk av biobrensel. Basseng kan også varmes opp kun med strøm via varmepumpe iht opplyst av eier. Det er kun varmepumpe som er gitt tilstandsgrad på dette punktet og røropplegg/radiatorer er vurdert under pkt vannbåren varme og oljetank er vurdert under eget punkt i rapporten. Ved oppdatering av takst var brenner på service og det forutsettes at denne tilbakemonteres og fungerer tilfredsstillende ved salg av boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Bereider er plassert i kjeller. Dagens krav til tilkobling av bereder er at bereder skal ha direkte tilkobling hvis denne har større effekt enn 1500W. Bereder er tilkoblet stikkontakt og det anbefales gjennomgang med el. fagmann for å vurdere direkte tilkobling da det er risiko for varmegang i støpsler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG satt ut fra alder.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme via radiatorer i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

TG satt ut fra alder.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

El. anlegg i boligen med varierende alder.

Sikringsskap med automater montert i rom innenfor basseng og i 2. etg.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei Tidligere eier var elektrofagmann og har utført en del arbeider selv i boligen som ikke er dokumentert.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

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

Ja Observert løse el. deksler ved befaring.

Ledninger er stedvis dårlig innfestet og det mangler enkelte steder deksler på elektriske tilkoblinger.

Manglende deksler i sikringsskap observert.

El. anlegg fremstår flere steder som ufagmessig utført.

Generell kommentar

Ut fra alder og nevnte punkter anbefales det på generelt grunnlag gjennomgang av el. anlegget med El. fagmann.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Manglende deksler i sikringskap



Sikringskap i garasje med svimerker under sikringer og manglende deksler

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til enhver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav. Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarsler i hver etasje.
- En i sone utenfor soverom.
- En i sone kjøkken/stue.
- En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A etter NS-EN 3-7:2004+A1:2007.
- Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.

Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Pulverapparat må påregnes 10 års-service eller at det anskaffes nytt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er antatt fra byggeår og har ukjent utførelse.

Utvendige forhold er ikke ytterligere vurdert ved oppdatering av takst da det var snødekt tomt på befaringsdagen. Vurderinger er derfor fra befaring i 2023 og det som evt. synes innvendig ved oppdatering av takst.

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.

Fukt observert i utforede konstruksjoner i kjeller som indikerer noe sviktende drenering og fuktsikring.

Grunnmur er ikke synlig i de fleste kjellerrom grunnet at den er kledd på innsiden. Der grunnmur er synlig er det observert noe fuktskjolder og saltutslag som indikerer noe fuktvandring i mur.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Alder og nevnte punkter tilsier at oppgradering av drenering og fuktsikring må påregnes som nært forestående. Selv om det dreneres rundt eldre boliger kan det likevel forekomme noe fuktvandring i grunnmur og kjellergulv grunnet kapilært fuktopptak fra grunn. Dette skyldes at det vanligvis er sviktende fuktsikring mellom grunn og fundamenter/kjellergulv som er vanskelig å utbedre. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong, betongblokker og leca som er kledd utvendig med fasadeplater. Dette medfører at utvendige muroverflater over terreng ikke er synlige. I kjeller er grunnmur kledd på innsiden med trepanel i de fleste rom som medfører at overflater ikke lar seg vurdere.

Utvendige forhold er ikke ytterligere vurdert ved oppdatering av takst da det var snødekt tomt på befaringsdagen. Vurderinger er derfor fra befaring i 2023 og det som evt. synes innvendig ved oppdatering av takst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur er lektet ut utvendig og kledd med fasadeplater som medfører manglende kontrollmulighet av overflater.

Utvendige fasadeplater er kledd med trelekter under og det er ukjent hvor langt ned disse går. Dette medfører risiko for vann bak plater som kan medføre råte i trelekter. Trelekter er stedvis synlige og ikke fagmessig kledd igjen mot mur.

Noe fuktskjolder observert i kjellerrom som indikerer fuktvandring i mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av grunnmur må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Utlekking for fasadeplater på grunnmur

TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur inntil garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tilstandsrapport

Skjevheter i støttemur skyldes jordtrykk fra baksiden av mur. Deler av mur er pusset på overflater som tyder på at det har vært en del sprekker i denne.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Vedlikehold og oppretting av mur må påregnes.

Anbefales vurdert utskifting av masser inntil mur da disse presser mur noe ned mot gårds plass.

TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 2 Terrenghold

Terrenget på eiendommen er tilnærmet flatt/slakt skrånet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

Eiendommer ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred (H310_1). Se bestemmelse B39.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrenget skal ha skrånende fall ut fra grunnmur og da med anbefalt fall på min 3 cm pr m og 3 m ut fra konstruksjoner hvor overflatevann ledes bort fra grunnmur. Der det er mulig å etablere kraftigere fall, så anbefales dette. Noe justering av terrenghold må påregnes som nært forestående.

TG satt ut fra tilstand.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør antatt av plast med ukjent alder.

Avløpsrør antatt av plast med ukjent alder.

Vann er tilkoblet privat brønn som er felles med 3 andre naboer og denne ligger plassert på naboeiendom.

Avløp er tilkoblet privat avløpsanlegg med spredegrøfter.

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Alder tilsier at oppgradering av utvendige nedgravde vann og avløpsrør må påregnes som nært forestående. TG satt ut fra antatt alder.

TG 2 Septiktank

Septiktank av betong på eiendommen. Septiktank og spredegrøfter er antatt fra byggeår.

Det er ikke opplyst om nedsatt funksjon på avløpsanlegget, men ut fra alder må det ved økt eller endret bruk påregnes oppgradering/vedlikehold av anlegget.

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.

Private avløpsanlegg vil måtte ha vedlikehold. Nedsatt funksjonalitet kan medføre fare for forurensning. Det er ingen opplysninger om at avløp har redusert funksjon, men eldre anlegg må i de fleste tilfeller påregnes rehabilitering.

Det er lovpålagt å sørge for at avløpsanlegget oppnår fastsatte renskrav, og dette er huseiers ansvar.

Alvorlighetsgraden for utslipp av urensede kloakk fra mennesker er stor. Det kan inneholde farlige bakterier, parasitter og virus, og i tillegg fører det til begroing i

bekker og elver, som videre fører til oksygentap og påvirker livet i vannet negativt. TG satt ut fra alder.

Tilstandsrapport

TG 2 Oljetank

Oljetank nedgravd i garasje under betonggulv med en ramme av betong rundt tank. Påfylling og lufting av tank ligger over bakkenivå. Tank er pr. i dag fylt med biobrensel og røddiesel. Tanken er av glassfiber iht opplyst av eier. Alder på tanken er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

TG satt ut fra nevnte punkter og alder.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1979

Kommentar

Opplyst byggeår i oversendte byggetegninger

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen er løpende vedlikeholdt etter behov for eier, men må påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger som nært forestående bla. grunnet alder.

Beskrivelse

Garasje er oppført med støpt plate på mark.

Grunnmur/vegger av betongblokker som har en del skjevheter. Dette tyder på noe setninger og jordtrykk fra utsiden samt noe unøyaktig utførelse ved oppføring.

Betonggulv på grunn som har noe sprekker. Dette indikerer noe bevegelse og tyder på at gulv er uisolert.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater. Lokale reparasjoner av taktekingen utført som fremstår noe ufagmessig samt at det er observert enkelte hull i taktekingen. Undertak er ikke montert.

Takrenner og nedløpsrør av metall med en del overflateslitasje.

3 leddporter til garasjerom antatt fra byggeår.

Bygningen må påregnes vedlikehold og oppgraderinger som nært forestående grunnet nevnte punkter og alder.

TG ikke gitt for tilleggsbygning og denne er ikke vurdert på likt nivå med hovedbygning med tanke på tilstand. Ytterligere feil utover det som er opplyst kan derfor forekomme.



Bilde tatt ved oppdatering av takst

Garasje



Anvendelse

Lager/garasjeplass og teknisk

Byggeår

1970

Kommentar

Opplyst byggeår i tidligere takst.

Standard

Boligen har eldre standard.

Vedlikehold

Bygningen er løpende vedlikeholdt etter behov for eier, men må påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger som nært forestående bla. grunnet alder.

Beskrivelse

Garasje som er oppført i 1970 og tilbygget i 2011 iht opplyst i takst fra 2020.

Garasjerom har asfalt på gulv og grunnmur av betong. Vegger av trebindingsverk med utvendig trepanel.

Leddport til garasjerom med elektrisk portåpner og gangdør vedsidenav garasjeport.

Boder og teknisk rom i bakre del av garasje der det er fliser på gulv i ett rom. Teknisk rom har røropplegg og el. opplegg til varmeanlegg i boligen.

Sikringer i sikringskap på vegg der det er observert svimerker i sikringskap. Dette indikerer varmgang i el. anlegget. Ytterligere gjennomgang med fagperson anbefales.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater. Takkonstruksjonen har motsatt retning på fremre del og dette kan medføre en del ansamling av snø vinterstid.

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

TG ikke gitt for tilleggsbygning og denne er ikke vurdert på likt nivå med hovedbygning med tanke på tilstand. Ytterligere feil utover det som er opplyst kan derfor forekomme.



Bilde tatt ved oppdatering av takst

Tilbygg / modernisering

2011	Tilbygg	Tilbygget fremre del iht opplyst i takst fra 2020
------	---------	---

Uthus



Anvendelse

Lager

Byggeår

1960

Kommentar

Opplyst byggeår i tidligere takst.

Standard

Bygningen har en enkel og eldre standard.

Vedlikehold

Bygningen har eldre standard og en del etterslep av vedlikehold.

Beskrivelse

Bygningen er enkelt fundamentert direkte på grunn med murblokker.

Gulvkonstruksjon av trebjelkelag med tregulv innvendig og vegger av trebindingsverk med utvendig trepanel.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater.

Ett rom ble benyttet som lager ved befaring og ett rom var tomt ved befaring, men begge rommene er medtatt som BRA.

Bygningen har noe skjevheter grunnet setninger/bevegelse i grunn og lokale råteskader observert.

Fuktmerker innvendig tyder på noe lekkasje fra tak.

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

TG ikke gitt for tilleggsbygning og denne er ikke vurdert på likt nivå med hovedbygning med tanke på tilstand. Ytterligere feil utover det som er opplyst kan derfor forekomme.



Bilde tatt ved oppdatering av takst

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 garasje plass 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 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 oppdager 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.

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	47			47	22	4	51
1. Etasje	116			116	125		116
Kjeller	152			152			152
SUM	315				147	4	319
SUM BRA	315						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom , Bad , Stue , Kjøkken , Soverom		
1. Etasje	Vaskerom , Bad , Kjøkken , Entré , Gang , Stue , Kontor , Soverom , Trapperom , Trapperom til kjeller fra vaskerom		
Kjeller	Trapperom , Soverom , Soverom 2, Peisstue , Bad , Gang , Badstue , Bod , Bod 2, Bod 3, Basseng, Gang utenfor basseng		

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst. Her er innvendige arealer med adkomst fra inne i boligen definert som BRA-i. Arealer som har adkomst fra utenfor boligen eller fra fellesarealer, men som likevel tilhører denne enhet er definert som BRA-e. Åpent areal gjelder terrasser ol., dette er definert som TBA. Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder veranda, takterrasse over bassengdel og overbygget inngang. Platting er ikke medtatt som TBA grunnet at den var snødekt ved befaring for oppdatering. Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring. Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt. Der arealer har takhøyde under 1,9 m. regel er gulvflatearealflate medtatt under pkt. ALH. Dette er ikke tellende areal, men gulvflateareal. Dette gjelder deler av 2. Etg med skråtak. Bassengrom er medtatt i sin helhet da det er gangbart gulv i hele rommet om bassenget ikke er fylt med vann. Bassengareal er målt til 23 m2. Dette kan avvike hvis rommet vurderes kun med gulvareal rundt bassenget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Vaskerom er ikke inntegnet på oversendte tegninger og denne delen av tilbygg er antatt ikke byggesøkt. Deler av vaskerom er inntegnet som bod. Gang der det er trapp ned til kjeller mellom soverom og kontor er inntegnet som soverom. Soverom utenfor stue er inntegnet som del av stue. Soverom i kjeller er inntegnet som disponibelt rom. Badstue i kjeller er ikke inntegnet på byggetegninger som er innhentet fra kommunen. Anbefales på generelt grunnlag at tegninger oppdateres slik at disse samsvarer med dagens bruk. Bad og deler av stue i 2. Etg er inntegnet som kott.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ingen brannskille mot utleiedel i 2. Etg.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Utført vedlikehold av basseng og byttet fyranlegg i 2023. Ikke fremlagt dokumentasjon på dette, men opplyst at arbeider er utført av fagfolk.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Soverom i kjeller og kjellerstue har ikke godkjent rømningsveg eller dagslysflate etter dagens krav. Takhøyde i kjeller er lavere enn dagens krav for oppholdsrom.

Noe variasjoner i takhøyde må påregnes pga. skjevheter/overflateavvik.

Dagens krav til takhøyde i oppholdsrom er 2,40 m. Takhøyde kan i enkelte områder være under 2,40 m etter dagens krav, men da ikke under 2,20 m. Avvik opp mot dagens krav er ikke unormalt for eldre boliger, dette medfører ikke nødvendigvis behov for tiltak.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført etter 2011 kan takhøyde ned til 2,2m godkjennes.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan		52		52	
SUM		52			
SUM BRA	52				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst.

Arealer av tilleggsbygninger som garasje, uthus, anneks ell. er definert som BRA-e i ny standard så lenge bygningen ikke innehar alle bruksfunksjoner.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan		67		67	
SUM		67			
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan		Garasje , Fyrrom / teknisk, Bod , Bod 2	

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst.

Arealer av tilleggsbygninger som garasje, uthus, anneks ell. er definert som BRA-e i ny standard så lenge bygningen ikke innehar alle bruksfunksjoner.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke oversendt tegninger av denne bygningen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst.

Arealer av tilleggsbygninger som garasje, uthus, anneks ell. er definert som BRA-e i ny standard så lenge bygningen ikke innehar alle bruksfunksjoner.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	287	28
Garasje	0	52
Garasje	0	67
Uthus	0	15

Kommentar

Tomannsbolig

Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.
Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt utover gjeldene 0,60m regel. Dette gjelder deler av 2. Etg med skråtak.
Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter.
Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler.
Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA).
Bassengrom er medtatt i sin helhet og medtatt som P-rom grunnet bruk ved befaring.
Soverom i kjeller er medtatt som P-rom grunnet bruk ved befaring, men tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate og rømningsveg i oppholdsrom.

Takhøyde kjeller målt til ca 2,06 - 2,1 m.
Takhøyde 2. Etg der det er flat himling målt til ca 2,23 m.

Garasje

Bygningen er oppmålt med lasermåler.
Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling mellom S-rom og P-rom. Dette uavhengig av hva bygningen er godkjent som.

Garasje

Bygningen er oppmålt med lasermåler.
Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling mellom S-rom og P-rom. Dette uavhengig av hva bygningen er godkjent som.

Uthus

Bygningen er oppmålt med lasermåler.
Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling mellom S-rom og P-rom. Dette uavhengig av hva bygningen er godkjent som.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2025	Tor Håkon Schjørlien	Takstingeniør
	Per Erik Moe	Kunde
30.8.2023	Tor Håkon Schjørlien	Takstingeniør
	Per Erik Moe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	16	41		0	230.8 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Bjørkelykkja

Hjemmelshaver

Per Erik Moe

Kommentar

Tomteareal som er opplyst er innhentet fra kommunens webkart og er beregnet areal. Noe avvik mellom opplyst areal og faktisk areal må derfor påregnes.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	16	33		0	160 m ²	Infoland(Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørkelykkja

Hjemmelshaver

Per Erik Moe

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt og grenser er ikke merket inn i kommunens webkart. Tomtearealet er dermed omtrentlig, uten at det påvirker verdifastsettelsen av eiendommen. Anbefales oppmåling av eiendommen slik at grenser er fastsatte i kommunens webkart.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	16	13		0	1535.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørkelykkja 9

Hjemmelshaver

Moe Per Erik

Eiendomsopplysninger

Regulering

Eiendommen ligger der kommuneplanens arealdel er gjeldende og er avsatt til formål Boligbebyggelse. Fylkesvei 33 går forbi med gul støysoner (H220_9) over deler av eiendommen. Se bestemmelse B18 og B39. Eiendommer ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred (H310_1). Se bestemmelse B39. Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

Tinglyste/andre forhold

Platting er ut fra det som synes på flyfoto i kommunekartet plassert delvis inn på 2 naboeiendommer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på plassering av platting inn på naboeiendommer og denne må i ytterste konsekvens påregnes fjernet/ombygget slik at hele plattingen ligger kun på denne eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 800 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått og dette må leveres før takst er gyldig for bruk i salgsoppgave.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eierinformasjon			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport		Opplysninger om oppgraderinger er i sin helhet hentet fra takst og opplyst av tidligere eier.	Gjennomgått		Nei
Innhentet dokumenter fra kommunen gjeldende tomt, regulering, veg, vann og avløp.			Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 dampspærren 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. 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/UE1059>

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

Andre bilder



Bilde viser plassering av platting dels utenfor eiendommen.