

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Veståsvegen 244, 2870 DOKKA

 NORDRE LAND kommune

 gnr. 5, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m<sup>2</sup> BRA-i: 164 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.10.2024

Rapportdato: 06.11.2024

Oppdragsnr.: 20280-1356

Referansenummer: KJ2775

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Lie

Vår ref:



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

Morten Lie

Uavhengig Takstingeniør

post@lietakst.no

412 91 275



# 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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

Boligeiendom med stor garasje/carport hvor bygninger og tomt er betydelig oppgradert senere tid.

## Enebolig - Byggeår: 1960

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekt med plater av metall som er lagt nytt i 2024

Ved legging av ny taktekkning ble et lagt ny undertaksfolier som er synlig fra loft.

Ventiler i gavler for god sirkulasjon/utlufting.

Loft er isolert mot varm sone med flis og mineralull som delvis er lagt over.

Takrenner, nedløp og beslag er montert nytt i 2024 da det ble lagt ny taktekkning.

Det er ikke montert snøfangere eller overliggere på takrennerkroker.

Boligen er oppført over 1 1/2 etg i bindingsverk som er kledd med trepanel.

Det er i nedkant av panel montert et vannbrett.

Isolering ukjent, men antatt mineralull og evt flis.

Takkonstruksjon utført med sperrer av tre hvor

del med skråhimling er en lukket konstruksjon.

Taket er luftet mellom undertak og plater og med ventile ri gavler.

Boligens vinduer med isolerglass er av variert

alder. Faste vinduer i kjeller er satt inn nye i 2024,

mens vinduer på hovedplan og loftsplan er datert fra 1977 og opp til 1986.

Malt adkomstør med vinduer er montert ny i 2024.

Verandadør ut fra stue montert ny 2024.

Veranda ut fra stue på 3,5m<sup>2</sup> er bygd ny i 2024.

Rekkverk målt til høyde 1m.

Utvendig trapp av tre med platting ved adkomst er bygd ny i 2024.

lav avstand ned til terreng slik at det ikke er krav til rekkverk noe som heller ikke er montert

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflate rer i sin helhet oppgradert i 2024.

Gulv med laminat og beleg, vegger og himlinger med malte plater og trepanel.

Trebjelkelag mot kjeller og mellom plan.

Nivåforskjell i 2 etg mellom opprinnelig del og tilbygget.

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.

Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Moderat til lav.

Murt pipe fra byggeår som er sentrert i bygningen.

Sotluke i kjeller og feieluke på loft.

Heldekkende beslag over tak.

Vedovn på kjøkken og elementpeis med innsats i stue.

Gammel takke- kokeovn i kjeller er ikke i stand til å brukes og anbefales frakoblet.

Opplyst at pipe og ildsteder er kontrollert høsten 2024 uten avvik.

Kjeller under opprinnelig del benyttes til lagring og teknisk, men har høyde under 1,9m og derfor ikke måleverdig.

Betong / mur på gulv og vegger, men trevegg som delevegg.

Ventiler i grunnmuren gir god sirkulasjon.

Krypkjeller under tilbygd del. Luke i gulv gang for inspeksjon/adkomst krypkjeller.

Det er etablert ventiler for god sirkulasjon.

Trapp av tre mellom hovedplan og 2 etg fra byggeår.

Malt trapp av tre som er oppgradert med laminat på trinn.

Lavt rekkverk på repo målt til 0,5m og oppe til 0,7m.

Innvendige malte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Bad renovert i 2024,  
Støpt gulv med gulvbelegg, våtromsplater på vegger og malt himling.  
Innredet med dusjkabinett, servant med skap og plass til vaskemaskin.  
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Stråleovn som varmekilde.  
Våtromsplater på vegger og malt himling.  
Støpt gulv med gulvbelegg med oppkant til terskel på 10-15mm og 15 mm fall til sluk  
Gulvbelegg som membran hvor sluk av plast er montert under dusjkabinett.  
Badet er innredet med dusjkabinett, servant med skap og plass til vaskemaskin.  
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Stråleovn som varmekilde.  
Hulltaking ble utført fra gang hvor det ble etablert 2 hull siden det viste seg å være isopor i vegg. Begge hull er det isopor i vegg som isolasjonsmateriale.  
Måling på svill i hull viser 10,8% fukt i treverk som er å anse som tørt, men noe forhøyet verdi som da antas å skyldes fukt fra kjeller.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken er oppgradert i overflater i 2024, men eldre innredning som antas å være fra 1990 tallet.  
Vedovn på kjøkken.  
Plass til komfyr i innredning hvor det over er montert ventilator. Det er i hjørne mot gang nedfelt vaskekum i benkeplate hvor det på siden er montert oppvaskmaskin.  
Ventilator montert over komfyr plass.  
Avtrekk opplyst ført ut på vegg.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom på hovedplan ved siden av badet er renovert i 2024.  
Gulv med belegg og malt panel på vegger.  
elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Panelovn som varmekilde  
Innredet med toalett og servant med skap.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligens vannrør er oppgradert i 2024 og det er benyttet rør av metall og plast med vararør.  
Plastrør fra brønn inn i kjeller hvor det er fordeling med nye rør til tappepunkter.  
Avløpsrør av plast som i boligen er lagt nye ved oppgradering i 2024.  
Stakepunkt i krypkjeller.  
Det er i kjeller montert durgventil for lufting av avløp.

Boligen har naturlig ventilering med vindu- vegg ventiler.  
Elektrisk avtrekksvifte på bad, toalett og kjøkken.  
Varmepumpe luft til luft er montert.  
Ukjent alder da det ikke er datering på produktet.,  
Bereder på ca 200 liter montert i kjeller.  
Boligen har nytt elektrisk anlegg i 2024  
Det er montert røykvarslere med batteridrift og brannslukningsapparat i boligen.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Antatt faste løsmasser.  
Ukjent drenering og fuktsikring da det ikke er noe som synes.  
Antatt at om det er noe så er dette fra opprinnelig byggeår.  
Grunnmur av betong og leca.  
Støpt gulv på grunn i den del av kjeller som benytte til lagring/teknisk.  
Eiendommen ligger i nord-øst vendt skrånende terreng.  
Det er utarbeidet rapport i forhold til skredfare.  
Privat vann og avløp.  
Vann fra borrebrønn. Synlig betonglokk for kum til avløp hvor det er opplyst å være spredegrøft ut fra septiktank.  
Ukjent alder, men antatt at anlegget er fra rundt 1980.  
Antatt betongkum med tank hvor det er overløp til spredegrøfter.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger ikke fremlagt eller innhentet.

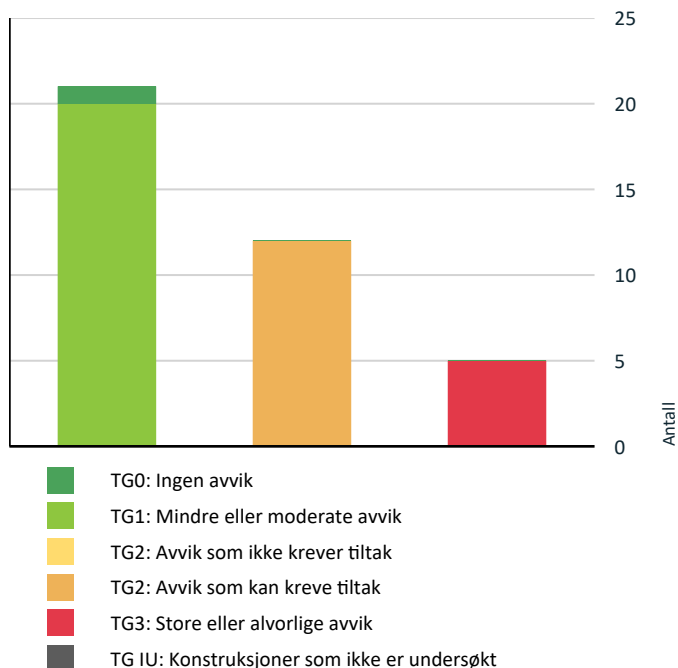
### Garasje-Carport

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninge rikke framlagt, men opplyst at bygget er godkjent slik det er framvist.



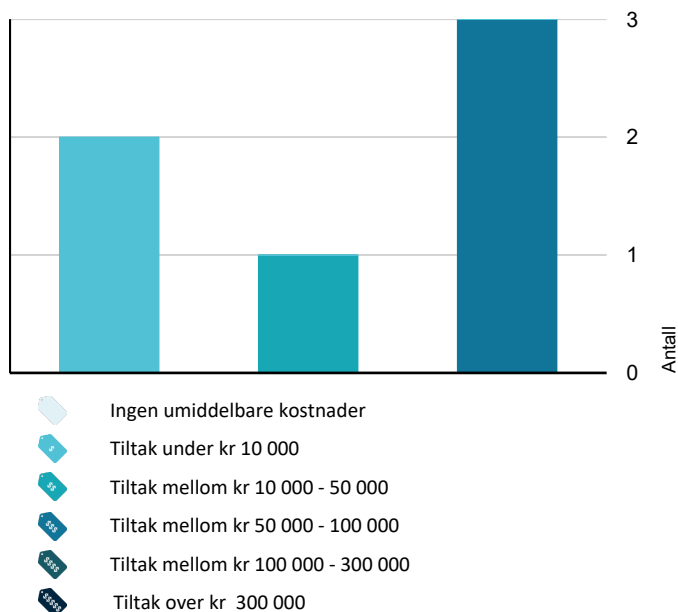
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellerdør i grunnmur [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1960

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Enebolig antatt oppført rundt 1960 og antatt tilbygd på 1980 tallet mot øst.

Bolig oppført over 1 1/2 etg + kjeller under opprinnelig del.

Innredet med 5 soverom romslig stue, kjøkken, entre, gang, toalettrom og bad.

Tak tekt med plater av metall. Det er tilbygd en veranda/balkong mot vest ut fra stue hvor det under er inngang til kjeller.

### Vedlikehold

Boligen er betydelig oppgradert i 2024 og arbeider er utført av faglærte.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                              |
|------|---------------|------------------------------|
| 2024 | Modernisering | Betydelig oppgradert i 2024. |
|------|---------------|------------------------------|

### Kommentar

Opplyst byggeår

## UTVENDIG

### TE1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekt med plater av metall som er lagt nytt i 2024

Ved legging av ny taktekking blev et lagt ny undertaksfolier som er synlig fra loft.

Ventiler i gavler for god sirkulasjon/utlufting.

Loft er isolert mot varm sone med flis og mineralull som delvis er lagt over.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### TE2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er montert nytt i 2024 da det ble lagt ny taktekking.

Det er ikke montert snøfangere eller overliggerer på takrennekroker.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfangere, men var ikke krav da huset ble oppført. Ikke montert overliggerer på takrennekroker og dette vil kunne medføre at at snø som raser av taket pga bratt vinkel vil kunne medføre skader på takrenner.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Anbefaler snøfangere og overliggerer på takrennekroker.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført over 1 1/2 etg i bindingsverk som er kledd med trepanel. Det er i nedkant av panel montert et vannbrett. Isolering ukjent, men antatt mineralull og evt flis.

### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fukt og råteskade på bunnsvill i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Skift ut råteskadet treverk.



Råteskade svill-stubbeloft

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon utført med sperrer av tre hvor del med skråhimling er en lukket konstruksjon. Taket er luftet mellom undertak og plater og med ventile ri gavler.

## TG 2 Vinduer

Boligens vinduer med isolerglass er av variert alder. Faste vinduer i kjeller er satt inn nye i 2024, mens vinduer på hovedplan og loftsplan er datert fra 1977 og opp til 1986.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Alder på vinduer tilsier at det er påregnelig med noe punktering selv om dette ikke ble påvist ved befarings. Omramming er satt helt ned på vannbrett uten luftespalte.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

## TG 1 Dører

Malt adkomstdør med vinduer er montert ny i 2024. Verandadør ut fra stue montert ny 2024.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## ⓘ TG 2 Kjellerdør i grunnmur

Enkel dør i grunnmur for adkomst kjeller.  
Dette er opprinnelig en innerdør som er malt og benyttes for adkomst kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Denne type dør trenger et hyppigere vedlikeholdsinterval og det er noe justeringsbehov.  
Låsbeslag er ikke riktig montert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Snu låsbeslag og paneler dør anbefales.

## ⓘ TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ut fra stue på 3,5m<sup>2</sup> er bygd ny i 2024.  
Rekkverk målt til høyde 1m.

## ⓘ TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre med platting ved adkomst er bygd ny i 2024.  
lav avstand ned til terreng slik at det ikke er krav til rekkverk noe som heller ikke er montert



## INNSENDIG

## ⓘ TG 2 Overflater

Innvendige overflate rer i sin helhet oppgradert i 2024.  
Gulv med laminat og belegg, vegger og himlinger med malte plater og trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking mot bad viste det at det er benyttet isopor i vegg som isolasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Fjern isopor som er benyttet i vegger som isolasjon.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mot kjeller og mellom plan.  
Nivåforskjell i 2 etg mellom opprinnelig del og tilbygget.

### Vurdering av avvik:

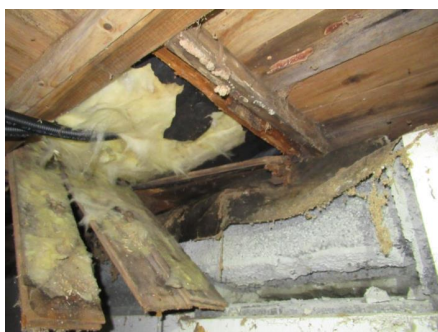
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er i kjeller påvist noe sopp på stubbeloft/bjelker og noe fukt- råteskader.

### 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.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Radon

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.  
Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Moderat til lav.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe fra byggeår som er sentrert i bygningen.  
Sotluke i kjeller og feieluke på loft.  
Heldekkende beslag over tak.  
Vedovn på kjøkken og elementpeis med innsats i stue.  
Gammel takke- kokeovn i kjeller er ikke i stand til å brukes og anbefales frakoblet.  
Opplyst at pipe og ildsteder er kontrollert høsten 2024 uten avvik.

# Tilstandsrapport



Vedovn kjøkken



Peis i stue

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjeller under opprinnelig del benyttes til lagring og teknisk, men har høyde under 1,9m og derfor ikke måleverdig. Betong / mur på gulv og vegger, men trevegg som delevegg. Ventilert i grunnmuren gir god sirkulasjon.

### Vurdering av avvik:

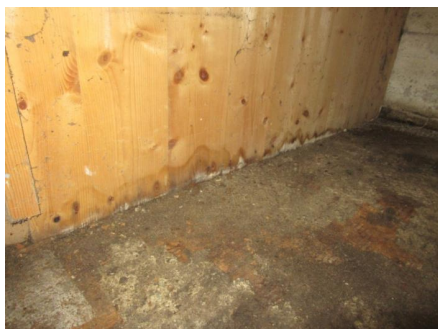
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er observert fukt i kjeller og treverk i delevegg har fukt- råteskader. Det er etablert flere ventiler som gir god luftsirkulasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 3 Kryp kjeller

Kryp kjeller under tilbygd del. Luke i gulv gang for inspeksjon/adkomst kryptkjeller. Det er etablert ventiler for god sirkulasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i kryptkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er avvik:

Det var høy fuktighet i kjeller ved befaring. Observert sopp- råteskader på treverk. Det er i kjeller synlig isopor som isolasjon på grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Skadet treverk må skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Lokal utskifting av treverk i kjeller. Bytt ut isopor med ikke brennbart materiale eller dekt til plater med ikke brennbare plater.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Innvendige trapper

Trapp av tre mellom hovedplan og 2 etg fra byggeår.  
Malt trapp av tre som er oppgradert med laminat på trinn.  
Lavt rekkverk på repo målt til 0,5m og oppe til 0,7m.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk er lavt både for repo og oppe.  
Det er ikke montert håndløper på vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Anbefaler montering av håndløper på vegg og høyde rekkverk til 90 cm.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 1 Innvendige dører

Innvendige malte dører.

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

Bad renoverert i 2024,  
Støpt gulv med gulvbelegg, våtromsplater på vegger og malt himling.  
Innredet med dusjkabinett, servant med skap og plass til vaskemaskin.  
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Stråleovn som varmekilde.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## HOVEDPLAN > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malt himling.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## HOVEDPLAN > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Støpt gulv med gulvbelegg med oppkant til terskel på 10-15mm og 15 mm fall til sluk

Årstall: 2024

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Lokalt dårlige fallforhold og fra uk gulv ved terskel til slukrist ble det målt 15mm fall.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## HOVEDPLAN > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvbelegg som membran hvor sluk av plast er montert under dusjkabinett.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



## HOVEDPLAN > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjkabinett, servant med skap og plass til vaskemaskin.



# Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## HOVEDPLAN > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



## HOVEDPLAN > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført fra gang hvor det ble etablert 2 hull siden det viste seg å være isopor i vegg. Begge hull er det isopor i vegg som isolasjonsmateriale. Måling på svill i hull viser 10,8% fukt i treverk som er å anse som tørt, men noe forhøyet verdi som da antas å skyldes fukt fra kjeller.

#### Vurdering av avvik:

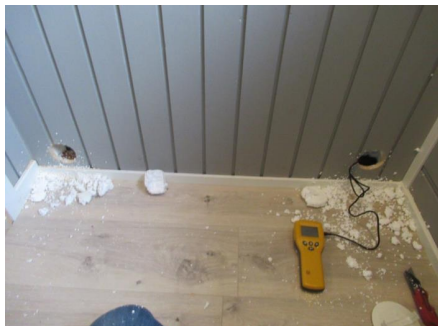
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

Ved hulltaking ble det på begge steder påvist isopor som isolasjonsmateriale i vegg. Skal isopor benyttes så skal det være innkapslet i ubrennbart materiale.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avdekk omfang av isopor i vegger og fjern dette.



## KJØKKEN

### HOVEDPLAN > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkken er oppgradert i overflater i 2024, men eldre innredning som antas å være fra 1990 tallet. Vedovn på kjøkken.

Plass til komfyr i innredning hvor det over er montert ventilator. Det er i hjørne mot gang nedfelt vaskekum i benkeplate hvor det på siden er montert oppvaskmaskin.



## HOVEDPLAN > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator montert over komfyr plass.  
Avtrekk opplyst ført ut på vegg.

## SPESIALROM

### HOVEDPLAN > TOALETROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom på hovedplan ved siden av badet er renoverert i 2024.  
Gulv med belegget og malt panel på vegger.  
elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.  
Innredet med toalett og servant med skap.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Boligens vannrør er oppgradert i 2024 og det er benyttet rør av metall og plast med vararør.  
Plastrør fra brønn inn i kjeller hvor det er fordeling med nye rør til tappepunkter.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Eier



## TE 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som i boligen er lagt nye ved oppgradering i 2024.  
Stakepunkt i krypkjeller.  
Det er i kjeller montert durgøventil for lufting av avløp.



## TE 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering med vindu- vegg ventiler.  
Elektrisk avtrekksvifte på bad, toalett og kjøkken.

## TG 2 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft er montert.  
Ukjent alder da det ikke er datering på produktet.,

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmtvannstank

Bereder på ca 200 liter montert i kjeller.

Årstill: 2024

Kilde: Eier

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har nytt elektrisk anlegg i 2024

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2024

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

Ja

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

Ja Samsvarserklæring m.m dok av Juni 2024 er fremlagt.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

# Tilstandsrapport

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarslere med batteridrift og brannslukningsapparat i boligen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Antatt faste løsmasser.

## TG 3 Drenering

# Tilstandsrapport

## Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering og fuktsikring da det ikke er noe som synes.  
Antatt at om det er noe så er dette fra opprinnelig byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er påvist fukt i kjeller som indikerer at det må påregnes drenering og fuktsikring.  
Bruk av kjeller vil være avhengig av omfang og hvordan man løser dette.

### Konsekvens/tiltak

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

Drenering og fuktsikring er påregnelig da det er endel fukt i kjeller. Arbeider må sees i sammenheng med utbedring av grunnmur.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og leca.  
Støpt gulv på grunn i den del av kjeller som benytte til lagring/teknisk.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Det er påvist sprekker og skader i grunnmur. Grunnmur under tilbygg er delvis presset inn pga høyt jordtrykk. Innevdig er krypkjeller isolert med isopor som ikke tildekt med ubrennbart materiale.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Fjern isopor i kjeller.  
Utbedre grunnmur der denne har skader.  
Prisestimat er ut fra lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i nord-øst vendt skrånende terreng.  
Det er utarbeidet rapport i forhold til skredfare.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Lokalt dårlig fall på gårdsplass inn mot bolig.

Ved drenering og utbedring av grunnmur etableres godt fall vekk fra konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

## 📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vann og avløp.

Vann fra borrebrønn. Synlig betonglokk for kum til avløp hvor det er opplyst å være spredegrøft ut fra septiktank.

Ukjent alder, men antatt at anlegget er fra rundt 1980.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## 📍 TG 1 Septiktank

Antatt betongkum med tank hvor det er overløp til spredegrøfter.



# Bygninger på eiendommen

## Garasje-Carport



### Anvendelse

Garasje-carport

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

Carport med god høyde og 2 gulvnivåer av ukjent opprinnelig byggeår, men renovert og godkjent i 2024.  
Støpt plate på mark med 2 nivåer slik at man kan parkere større kjøretøy.  
Stålkonstruksjon med jerndragere som bærende konstruksjon av ukjent opprinnelig byggeår, men ikke gammelt.  
Yttervegger er kledd med stålplater og innvendig er det montert trefiberplater på vegger og dette er nytt i 2024.  
Taket er tekt med selvbærende høyprofilplater av ukjent alder.  
Taket har ensidig fall bakover.  
Det er ikke montert porter i front slik at pr i dag er det åpen front.

### Vedlikehold

Bygget er betydelig oppgradert i 2024 og framstår i god stand.

## Tilbygg / modernisering

2024    Modernisering    Stålplater og trefiberplater på vegger samt lagt inn strøm og lys.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 4 200 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 900 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>  | <b>Kr.</b> | <b>2 300 000</b> |

### Garasje-Carport

|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 490 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 160 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje-Carport</b>   | <b>Kr.</b> | <b>330 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 630 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

# 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 opptas av yttervegger.



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Hovedplan      | 91                            |                             |                            | 91  | 3                               |                             | 91              |
| 2 etg          | 73                            |                             |                            | 73  |                                 | 15                          | 88              |
| Kjeller        |                               |                             |                            |     |                                 | 51                          | 51              |
| <b>SUM</b>     | <b>164</b>                    |                             |                            |     | <b>3</b>                        | <b>66</b>                   | <b>230</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>164</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Hovedplan | Vindfang , Trapperom , Kjøkken , Gang , Stue , Soverom , Toalettrom , Bad |                             |                            |
| 2 etg     | Trapperom , Gang , Bod , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4        |                             |                            |
| Kjeller   | Lagerrom , Gang , Teknisk rom / lager                                     |                             |                            |

### Kommentar

Areal målt ved befaring.  
Kjeller under opprinnelig del har høyde under 1,9m, men målt høyde mellom 1,70 og 1,89m

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger ikke fremlagt eller innhentet.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Opplyst at alle arbeider er utført av faglærte.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje-Carport

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 128                         |                            | 128 |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>128</b>                  |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>128</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

### Kommentar

Areal målt ved befaring og er da innvendig fra tenkt port til bakvegg og mellom gavlvegger.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninge rikke framlagt, men opplyst at bygget er godkjent slik det er framvist.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Opplyst renovert av faglærte.

#### 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) |
|-----------------|------------|------------|
| Enebolig        | 158        | 6          |
| Garasje-Carport | 0          | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede   | Rolle         |
|------------|-------------|---------------|
| 28.10.2024 | Morten Lie  | Takstingeniør |
|            | Reza Aghdam | Rekvirent     |

## Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3448 NORDRE LAND | 5    | 26   |      | 0    | 1527.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Veståsvegen 244

### Hjemmelshaver

Aghdam Eiendom AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligeiendom beliggende ca 8 km vest for Landsbyen Dokka som har de fleste fasiliteter. Eiendommen ligger høyt og fritt oppe i lia og har en flott nord-vendt utsikt. Valdresbanen ligger på oversiden av eiendommen, men her er det ikke drift annet enn som turmål.

### Adkomstvei

Privat adkomstvei som er delvis felles med nabo som går på nedsiden av jernbanelinja. Romslig plass på tunet for parkering og ferdsel.

### Tilknytning vann

Privat vann fra borrehull iht opplyst. Private vannanlegg vil måtte ha vedlikehold og det er viktig å følge med slik at ikke overflatevann trenger inn i anlegget. Dette vil i så fall gi en dårlig kvalitet og fare for forurensning. Privat vannkilde, borehull ng. Det er ingen opplysninger om at vann har redusert funksjon, men eldre anlegg må i de fleste tilfeller påregnes vedlikeholdt.

### Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med 1 betongkum på egen tomt. Ukjent alder på kum, men opplyst at det er spredegrøfter.

Private avløpsanlegg vil måtte ha vedlikehold og det er viktig å følge med slik at ikke overflatevann trenger inn i anlegget. Dette vil i så fall gi en dårlig kvalitet og 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 rensekra, og dette er huseiers ansvar. Alvorlighetsgraden for utslipp av urensset 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. Levetiden for spredegrøfter er vanligvis vurdert til +/- 20 år. Anleggets alder tilsier at det må påregnes vedlikehold/oppgradering av anlegget. Det anbefales at kommunen kontaktes for ytterligere informasjon om tilstand og evt. Dimensjonering av nytt avløpsanlegg på eiendommen.

### Om tomten

Romslig tomt hvor det mot vest renner en bekk. Tomten er terrengtilpasset slik at det er noe hageanlegg og romslig gårdsplass med grusdekke. Nordre del av tomt skrå kraftig nedover.

## Siste hjemmelsovergang

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| <b>Kjøpesum</b> | <b>År</b> |
| 550 000         | 2024      |

## Forsikring

| Selskap          | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Fremtind         |          |      |                |              |
| <b>Kommentar</b> |          |      |                |              |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse        | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|--------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring      | 26.10.2024 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Samsvarserklæring  | 18.06.2024 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Skredfarevurdering | 22.04.2024 |           | Gjennomgått |       | Nei     |



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 tilleggundersøkelser 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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/KJ2775>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon