

Tilstandsrapport



Enebolig



Hunderfossvegen 205, 2625 FÅBERG



LILLEHAMMER kommune



gnr. 170, bnr. 36

Markedsverdi

2 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 28.04.2025

Oppdragsnr.: 20280-1386

Referansenummer: GB9581

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Lie

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligeiendom med oppgraderingsbehov.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekt med sementstein som iht eldre salgsoppgave er lagt nytt i 2012.
Ut fra mose på tak og synlige lekter/sløyfer så er trolig taktekking noe eldre enn oppgitt.
Takrenner, nedløp og beslag er fra opprinnelig byggeår.
Boligen er oppført i bindingsverk som er kledd med malt trepanel.
Takonstruksjon av tre fra byggeår som er plassbygd.
Kaldloft med adkomst fra luke innvenig i himling. Ikke tilfredstillende adkomst til loft over tilbygg så dette er ikke vurdert.
Loft er ventilert i gavler og mot yttervegg. Isolert mot varm sone med matter.
Boligens vinduer med isolerglass er iht datering i glass fra 1980-1982 og 1 fra 2011.
Det er også observert noen enkle vinduer fra opprinnelig byggeår hvor det er varavindu.
Adkomstdør med malte profilerte overflater er ut fr datering av glass fra 1993 og verandadør fra 2014.
Veranda ut fra stue i tilbygg fra 1981 og platting syd for huset.
Veranda har adkomst fra stue og fra hagen hvor det er trapp opp.
Platting har adkomst fra hagen.
Trapp av tre fra hagen og opp til veranda.
Belegningsstein på gårdsplass er noe ujevn og har setninger. Det er også feil fallforhold på terrenget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater av variert utførelse fra byggeår og senere oppgraderinger.
Gulv har overflater med heltre, belegg og laminat.
Vegger og himlinger belagt med trepanel og tapet, malte- folierte plater.
Trebjelkelag mellom hovedplan og kjellerplan.
Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.
Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Moderat til lav.
Boligen har 2 piper som begge er fra byggeår.
Murt pipe i opprinnelig del hvor det i teknisk kjeller er sotluke.
Klebersteinsovn på hovedplan og åpen peis i stue.
Elementpipe i tilbygg fra 1981 er ikke i bruk og derfor ikke vurdert.
Opplyst at det er fyringsforbud for ildsted / peis i kjeller grunnet manglende plate på gulv.
Boligen har kjeller under hele huset, men med variert bruk og utførelse. Teknisk kjeller og lagerkjeller under opprinnelig del + kjellerstue. Tilbygd del med bod, gang og soverom.
Da det er påvist fukt, skader og råte på treverk i kjeller så er det ikke utført hulltaking. Det er påvist i hele kjeller/underetasje.
Opplyst at det i 2025 har kommet inn vann i kjeller.
Kjeller under del av boligens eldste del hvor det er lavere høyde enn 1,9m.
Her er det jordekt grunn hvor det delvis er pålagt plast og isolasjon.
Boligen har 2 innvendige trapper. Trapp i gml del ned til teknisk kjeller er bratt og mangler håndløpere.
Trapp ned til tilbygd del av tre med rekkverk på en side mot stue, men ikke håndløper.
Innveide dører med malte profilerte overflater.

Noe variert alder og tilstand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad ble trolig bygd nytt i 1990 med belegg på gulv hvor det er varmekabler.
Badet ble oppgradert i 2016 iht eldre salgsoppgave ved at det ble montert nye plater på vegg og delvis ny innrending.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant med skap og toalett.
Gulvet har dårlig fallforhold og stedvis noe feil og det er begrenset fall til sluk som er plassert under kabinett.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg og evtrekk via ventilasjonsanlegg.
Det er ikke utført hulltaking da våtsone er mot yttervegg og badet står for full renovering.

Vaskerom

Vaskerommet er det opprinnelige badet som er endret slik at det i dag benyttes til vaskerom.
Antatt fra opprinnelig byggeår 1968.
Belegg på gulv og plater/tapet på vegger.
Generelt vedlig slitt våtrom hvor det er observert feil og skader.
Det er ikke utført hulltaking da våtsone er mot yttervegg og våtrommet står for full renovering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ble oppgradert i 2001 med ny innredning.
Malte profilerte fronter og fliser på vegg over benkeplate.
Avtekk over komfyrplass som anta å være tilkoblet det nye ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i boligen fra byggeår og senere endringer.
Avløpsrør av støpejern / soillrør og noe plast som er fra byggeår og senere endringer.
Det er montert nytt ventilasjonsanlegg i boligen i 2023 hvor batteri er montert i kjeller med utblås gjennom grunnmur og ut på vegg.
Rør til loft hvor disse fordeles til de enkelte rom.
Rør på loft er delvis isolert.
Det bl ei 2023 montert vannrenseanlegg i kjeller og arbeider er utført av fagfolk.

Varmepumpe luft til luft er montert i stuedel. Denne er iht eldre salgsoppgave fra ca 2015, men ikke synlig datering på produktet.
Utedel er kledd inn med kasse.
Eldre bereder trolig fra 1980 tallet montert i kjeller. Iht eldre salgsoppgave er det skiftet vermeelement en gang.
Kapasitet ut fra merking er 150 liter.
Automatsikringer montert i skap i vindfang og disse er montert nye i 2022.
El anlegg ellers er av variert alder og det ser ut til at det er noe ufagmessigheter på anlegget.
Det er montert røykvarsler med batteridrift og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt løsmasser i grunn ut fra det som synes i kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

Det er noe synlig grunnmursplast, men mangler toppist flere steder ut fra det som lot seg vurdere. Om hele kjeller ble drenert når det ble påbygd eller rom bare del av den er ikke kjent.

Grunnmur oppført i mur og betong.

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Boligen her privat vann fra borrehull, men opplyst at det også er 2 brønner man kan benytte, men at eier ikke har benyttet disse og kjenner derfor heller ikke til kvalitet på dette.

Det er montert vannrenseanlegg i kjeller i 2023. Antatt plastrør fra byggeår fra borrebrønn inn til bolig.

Det er privat avløpsanlegg, antatt fra byggeår 1968. 2 synlige kummer i hagen på nedsiden av huset hvor det antas å være spredegrøfter evt synkekum.

Avløpsrør av støpejern ut fra det som synes i kjeller.

2 betongkummer i hagen på nedsiden av huset antatt ufra byggerå og utført med spredegrøfter / synkekum.

Eier opplyser at anlegget har fungert fint i dem's eiertid.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	197 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	169 m ²
Totalpris	2 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger tilsendt og dem viser avvik på utnyttelse av rom hvor en bod i kjeller er medtatt i soverom og soverom hovedplan er ombygd til våtrom/bad.

Garasje-Uthus

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

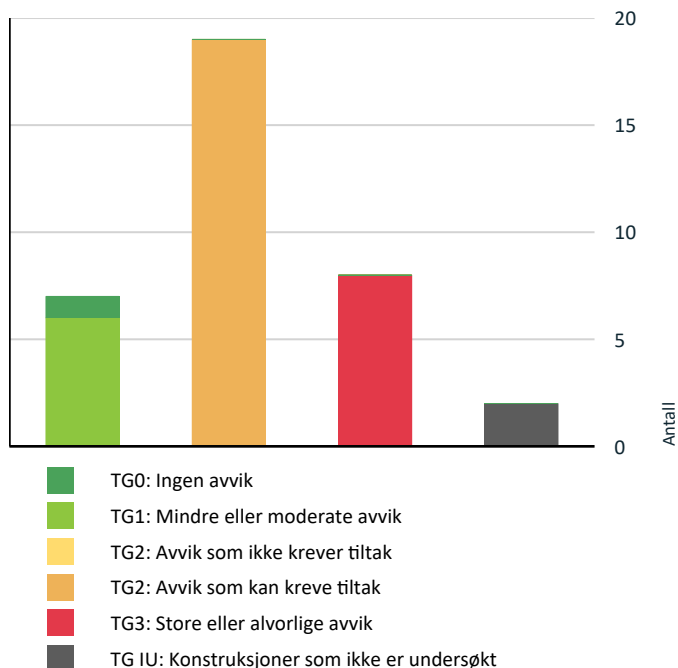
Det er avvik fra tegninger da dem viser innkjøring i gavl.

Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

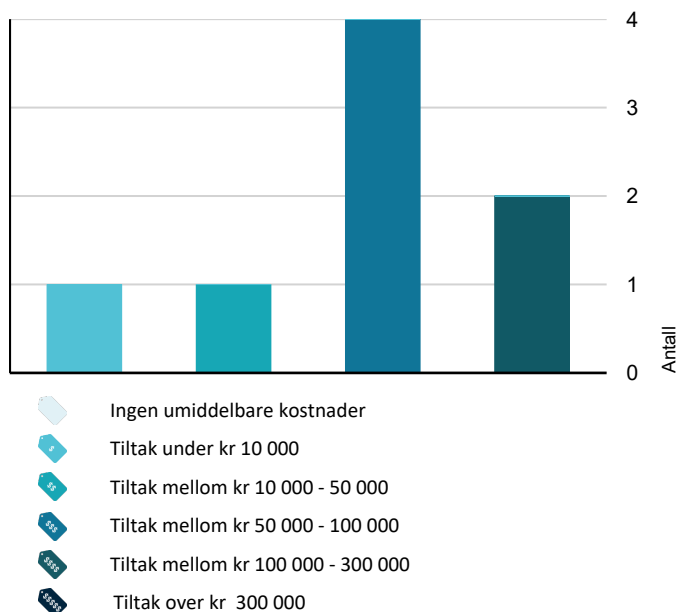
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1968

Anvendelse

Bolig

Standard

Enebolig fra 1968 som er tilbygd i 1981.

Kjeller som er tilbygd er inndelt med soverom og gang hvor kjellerstue og teknisk rom er i den eldre delen.

Hovedplan med 2 soverom, bad og vaskerom. Stor romslig stue med spisestuedel.

Det er overbygd veranda mot øst og platting på terreng mot syd.

Vedlikehold

Eiere har oppgradert boligen i senere tid med ventilasjonsanlegg, vannrenseanlegg og nye sikringer i skapet.

Det har vært vanninntrengning i kjeller senere tid, men tørket ut nå.

Kjeller har synlige fuktskader slik at det er påregnelig med oppgradering.

Del av kjeller som benyttes til teknisk og lagring har lav høyde, men et godt potensiale for endret bruk ved behov.

Kommentar

Ferdigattest

Tilbygg / modernisering

1981	Modernisering	Tilbygd mot øst
2016	Modernisering	Veggplater på bad
2001	Modernisering	Kjøkkeninnredning
2022	Modernisering	Nye sikringer i skap
2023	Modernisering	Nytt vannrenseanlegg for borrehull
2023	Modernisering	Montert ventilasjonsanlegg.
2012	Modernisering	Taktekking opplyst fra 2012 iht eldre salgsoppgave og takst.
2014	Modernisering	Platting på terreng
1990	Modernisering	Nytt bad på hovedplan i det som tidligere var soverom.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekt med sementstein som iht eldre salgsoppgave er lagt nytt i 2012.

Ut fra mose på tak og synlige lekter/sløyfer så er trolig taktekking noe eldre enn oppgitt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er observert mose på taket som indikerer at tekking kan være eldre enn fra 2012 som framkommer av eldre salgsoppgave.

Det er endel fukt på lekter/sløyfer og det kommer vann på dem slik at dem har begynt å råtne i nedkant hvor det var mulig å kontrollere dette.

Undertak antas å være fra byggeår da beslag er eldre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Takrenner, nedløp og beslag er noe slitt og det er ikke montert overligger. Observert noe rust, avflassing og skjevheter. Ved omlegging av taktekking er det ikke byttet beslag slik at det i framkant kommer vann på lekter. Det er stige på tak til den pipe som er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Bytte ut beslag slik at dem dekker treverk.



TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i bindingsverk som er kledd med malt trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Det er lokalt påvist noe råteskader på treverk og noe begrenset ventilerings.

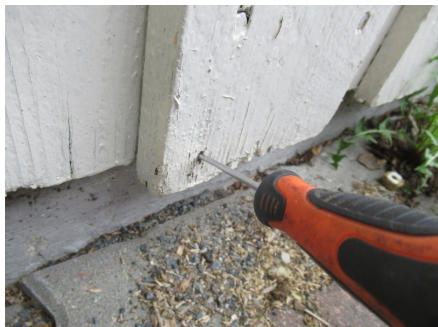
Ut fra synlige tegn til at det kan forekomme mus i kjeller og på loft så må det påregnes at det også vil kunne påtreffes dette i konstruksjonen ellers.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takonstruksjon av tre fra byggeår som er plassbygd.
Kaldloft med adkomst fra luke innvenig i himling. Ikke tilfredstillende adkomst til loft over tilbygg så dette er ikke vurdert.
Loft er ventilert i gavler og mot yttervegg. Isolert mot varm sone med matter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på loft observert aktivitet etter mus. Observert hull som indikerer musebol og endel avføring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sikre loftet slik at mus ikke kommer inn og gjør mer skade.



TG 2 Vinduer

Boligens vinduer med isolerglass er iht datering i glass fra 1980-1982 og 1 fra 2011.
Det er også observert noen enkle vinduer fra opprinnelig byggeår hvor det er varavindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ut fra alder påregnelig at noen vinduer er punkterte selv om dette ikke ble observert ved befaring.
Avvik på treverk ved vannbrett. De eldste vinduene har noe større behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Adkomstdør med malte profilerte overflater er ut fra datering av glass fra 1993 og verandadør fra 2014.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ut fra stue i tilbygg fra 1981 og platting syd for huset.
Veranda har adkomst fra stue og fra hagen hvor det er trapp opp.
Platting har adkomst fra hagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Veranda ut fra stue har endel skjevheter og det er påvist råteskader.
Platting har for lavt rekkverk for del av denne der avstand fra gulv til terreng er over 50 cm.

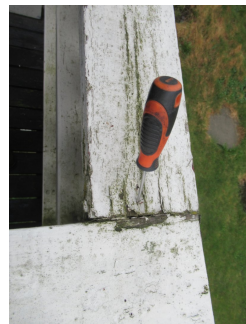
Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det er fukt- og råteskader på treverk samt skjevheter slik at det må legges til grunn at veranda må skiftes i sin helhet.
Platting er ok, men man bør justere terrenget opp noe der det er for stor avstand ned til terreng.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Trapp av tre fra hagen og opp til veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Treverk er noe fuktskadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte trapp samtidig med at det bygges ny veranda.



TG 2 Andre utvendige forhold

Belegningsstein på gårdsplass er noe ujevn og har setninger. Det er også feil fallforhold på terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Setninger og feil fallforhold

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Demontere overflater og justere under for så legge tilbake.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 3 Overflater

Innvendige overflater av variert utførelse fra byggeår og senere oppgraderinger.
Gulv har overflater med heltre, beleg og laminat.
Vegger og himlinger belagt med trepanel og tapet, malte- folierte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist fuktskader på treverk.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Lokalt skifte ut der det er skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom hovedplan og kjellerplan.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke påvist fukt eller råteskader er det var mulig å besiktige konstruksjonen, men noe saltutslag på treverk nær grunnmur er observert.
Kjeller har delvis støpt plate på mark.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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.

Opplyst fra tidligere eier at det er utført målinger for lenge siden og da viste dette lave verdier, men ingen dokumentasjon for dette.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har 2 piper som begge er fra byggeår.
Murt pipe i opprinnelig del hvor det i teknisk kjeller er sotluke. Klebersteinsovn på hovedplan og åpen peis i stue.
Elementpipe i tilbygg fra 1981 er ikke i bruk og derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Opplyst at det er fyringsforbud for ildsted / peis i kjeller grunnet manglende plate på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Peis i kjeller med bruksforbud



Vedovn i stue



Sotluke i kjeller

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har kjeller under hele huset, men med variert bruk og utførelse. Teknisk kjeller og lagerkjeller under opprinnelig del + kjellerstue. Tilbygd del med bod, gang og soverom.

Da det er påvist fukt, skader og råte på treverk i kjeller så er det ikke utført hulltaking. Det er påvist i hele kjeller/underetasje.

Opplyst at det i 2025 har kommet inn vann i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- 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 i kjeller under tilbygd del og gml del påvist fukt- råteskader i treverk.

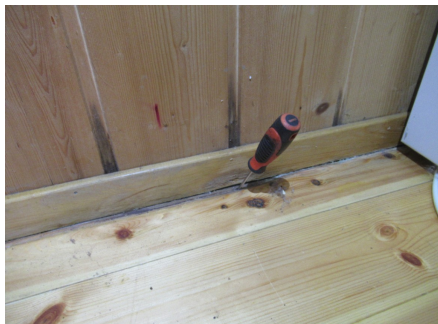
I kjelle rmed jordekt grunn hvor det delvis er lagt plast over er det påvist fukt under plast og der det ikke er plast.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Kryp kjeller

Kjeller under del av boligens eldste del hvor det er lavere høyde enn 1,9m. Her er det jordekt grunn hvor det delvis er pålagt plast og isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er i kjeller påvist noe avføring etter mus som indikerer at dette kan komme inn. Jordgulvet har høy fukt og dette er synlig der det er plast og der plast mangler. Kjeller er begrenset ventilert.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.



Innvendige trapper

Boligen har 2 innvendige trapper. Trapp i gml del ned til teknisk kjeller er bratt og mangler håndløpere. Trapp ned til tilbygd del av tre med rekkverk på en side mot stue, men ikke håndløper.

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innveide dører med malte profilerte overflater.
Noe variert alder og tilstand.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad ble trolig bygd nytt i 1990 med belegg på gulv hvor det er varmekabler.
Badet ble oppgradert i 2016 iht eldre salgsoppgave ved at det ble montert nye plater på vegg og delvis ny innrending.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant med skap og toalett.
Gulvet har dårlig fallforhold og stedvis noe feil og det er begrenset fall til sluk som er plassert under kabinett.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg og evtrett via ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

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

Alder på badet og synlig slitasje med feil på gjennomføringer i gulv tilsier at det må påregnes nytt bad.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da våtsone er mot yttervegg og badet står for full renovering.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er det opprinnelige badet som er endret slik at det i dag benyttes til vaskerom.

Tilstandsrapport

Antatt fra opprinnelig byggeår 1968.

Belegg på gulv og plater/tapet på vegger.

Generelt vedlig slitt våtrom hvor det er observert feil og skader.

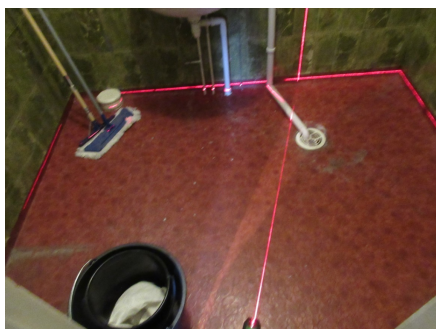
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da våtsone er mot yttervegg og våtrommet står for full renovering.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken ble oppgradert i 2001 med ny innredning.

Malte profilerte fronter og fliser på vegg over benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

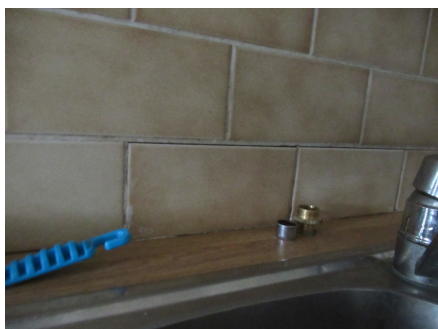
Det er påvist løse fliser og sprekte fuger/overflater i forbindelse med benkebeslag noe som indikerer fukt i bakenforliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Demontert fliser og kontroller konstruksjonen bak.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtekk over komfyrplass som anta å være tilkoblet det nye ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i boligen fra byggeår og senere endringer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern / soilrør og noe plast som er fra byggeår og senere endringer.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Ventilasjon

Det er montert nytt ventilasjonsanlegg i boligen i 2023 hvor batteri er montert i kjeller med utblås gjennom grunnmur og ut på vegg. Rør til loft hvor disse fordeles til de enkelte rom. Rør på loft er delvis isolert.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Ventilasjonsaggregat i kjeller



Rør på loft

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det bl ei 2023 montert vannrenseanlegg i kjeller og arbeider er utført av fagfolk.



TG 1 Varmesentral

Varmpumpe luft til luft er montert i stuedel. Denne er iht eldre salgssoppgave fra ca 2015, men ikke synlig datering på produktet. Utedel er kledd inn med kasse.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Varmtvannstank

Eldre bereder trolig fra 1980 tallet montert i kjeller. Iht eldre salgsoppgave er det skiftet vermeelement en gang. Kapasitet ut fra merking er 150 liter.

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 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer montert i skap i vindfang og disse er montert nye i 2022.

El anlegg ellers er av variert alder og det ser ut til at det er noe ufagmessigheter på anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1968
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Arbeider utført på el-anlegget i 2022 og 2023 er dokumentert utført av elektriker.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

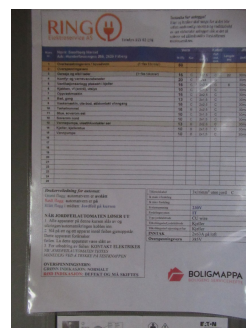
Ja

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?

Ja Det ser ut til at noe av det eldre anlegget er utført av ufaglærte.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det kontroll av eldre anlegg. Det er flere sikringer / kurser i skapet som ikke er i bruk og det er her mangler.



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.

Tilstandsrapport

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 brannslukningsutstyr 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
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt løsmasser i grunn ut fra det som synes i kjeller.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er noe synlig grunnmursplast, men mangler toppliste flere steder ut fra det som lot seg vurdere. Om hele kjeller ble drenert når det ble påbygd eller rom bare del av den er ikke kjent.

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 saltutslag, fukt og fuktskader i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Drenere rundt boligen og montere grunnmursplast og toppliste. Anbefaler å markisolere rundt grunnmur når det dreneres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i mur og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Dekke til brannfarlig isolasjon eller skifte den ut med godkjent produkt.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Det er avvik:

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for snøskred.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Tiltak:

Det vil i forbindelse med drenering endre terrenget slik at dette får fall utover slik at vann ikke føres mot konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen her privat vann fra borrehull, men opplyst at det også er 2 brønner man kan benytte, men at eier ikke har benyttet disse og kjenner derfor heller ikke til kvalitet på dette.

Det er montert vannrenseanlegg i kjeller i 2023. Antatt plastrør fra byggeår fra borrebrønn inn til bolig.

Det er privat avløpsanlegg, antatt fra byggeår 1968. 2 synlige kummer i hagen på nedsiden av huset hvor det antas å være spredegrøfter evt synkekum. Avløpsrør av støpejern ut fra det som synes i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

2 betongkummer i hagen på nedsiden av huset antatt ufra byggerå og utført med spredegrøfter / synkekum.

Eier opplyser at anlegget har fungert fint i dem's eiertid.

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.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje-Uthus

**Anvendelse**

Garasje-uthus

Byggeår

1974

Kommentar

Opplyst byggeår

Standard

Garasje oppført i 1974 med vedskjul / bod på del av garasjen. Støpt plate på mark med noe ujevne overflater. Bindingsverkskonstruksjon som er kledd utvendig med malt trepanel. Noen vegger innveid er kledd, men uisolert konstruksjon. Plassbygdtakkonstruksjon som er tekt med takstein fra byggeår. Ikke undertak. Takrenner montert. Plassbygd treport og gangdør i front av garasjen.

Vedlikehold

Bygningen framstår etter byggeår med vanlig vedlikehold. Taket er noe mosegrodd slik at det er vedlikeholdsbehov.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Lekestue

**Anvendelse**

Lekestue

Byggeår

1980

Kommentar

Antatt byggeår

Standard

Lekestue plassert på oversiden av garasjen av ukjent alder, men antatt fra 1980 tallet. Enkel lav trebygning uten målbart areal.

Vedlikehold

Bygningen er ikke vurdert utover observert at den er plassert på eiendommen.

Er å anse som transportabel bygning.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

169 m²/166 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Gang, 3 Soverom, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue m/trapp, 2 Trapperom, Bod, Teknisk rom, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje-Uthus, Lekestue
Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 650 000

Konklusjon markedsverdi

2 650 000

Markedsvurdering

Boligeiendom som er påkostet endel senere tid, men fortsatt oppgraderingsbehov.

Praktisk hus med soverom på begge plan.

Romlig garasje med uthusddel og frittliggende lekestue.

Verdien er satt ut i fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet samt med erfaring i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sandvollvegen 16 ,2625 FÅBERG 162 m ² 1976 4 sov	15-10-2024	3 700 000	3 600 000		3 600 000	22 222
2 Anders Bjørnsgårds veg 5 ,2625 FÅBERG 169 m ² 1960 4 sov	18-03-2024	3 690 000	3 525 000		3 525 000	20 858
3 Raden 1 ,2625 FÅBERG 156 m ² 1984 3 sov	14-11-2024	3 100 000	3 050 000		3 050 000	19 551
4 Hunderfossvegen 205 ,2625 FÅBERG 129 m ² 1969 3 sov	21-03-2022	2 450 000	2 500 000		2 500 000	19 380
5 Anders Bjørnsgårds veg 20 ,2625 FÅBERG 210 m ² 1953 4 sov	26-03-2024	3 590 000	3 300 000		3 300 000	15 714
6 Hunderfossvegen 190 ,2625 FÅBERG 168 m ² 1964 5 sov	30-06-2022	2 650 000	2 550 000		2 550 000	15 179
7 Hunderfossvegen 50 ,2625 FÅBERG 203 m ² 1961 3 sov	15-02-2024	2 650 000	2 650 000		2 650 000	13 054
8 Hunderfossvegen 341 ,2625 FÅBERG 214 m ² 1952 4 sov	04-08-2024	2 190 000	2 000 000		2 000 000	9 346

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 950 000

Garasje-Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje-Uthus	Kr.	70 000

Lekestue

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

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 020 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Kommentar

Verdi av tomt er vurdert opp mot beliggenhet, opparbeidelse, størrelse og område eiendommen ligger i.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

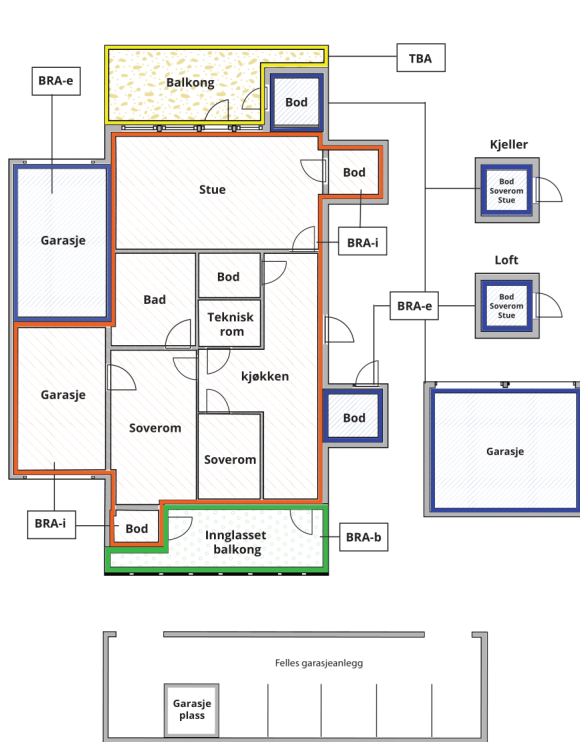
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	110	3		113	31		113
Kjeller	56			56		37	93
SUM	166	3			31	37	206
SUM BRA	169						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue m/trapp, Trapperom	Bod	
Kjeller	Trapperom, Teknisk rom, Kjellerstue, Gang, Soverom		

Kommentar

Arealer målt ved befaring. Kjellerplan har høyde lavere enn 2,09m og ikke hele kjeller er målbart areal selv om det benyttes til teknisk og lagring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger tilsendt og dem viser avvik på utnyttelse av rom hvor en bod i kjeller er medtatt i soverom og soverom hovedplan er ombygd til våtrom/bad.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt ventilasjonsanlegg, vannrenseanlegg og noe el-arbeider. Alle arbeider utført av fagfolk iht opplyst.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje-Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik fra tegninger da dem viser innkjøring i gavl.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Liten avstand mellom garasje og bolig / lekestue. Det må påregnes å kle garasje i sin helhet med brannsikre plater.

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:

Lekestue

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Plassert tett ved garasje.

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)
Enebolig	145	24
Garasje-Uthus	0	28
Lekestue	0	0

Kommentar

Enebolig	Arelaer for kjeller er inkludert teknisk rom hvor ventilasjonsanlegg og bereder er plassert. Generelt har kjeller lav høyde.
Garasje-Uthus	Areal målt ved befaring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Morten Lie	Takstingenør
	Lill Carita Slettbakk Krogsæter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	170	36		0	906.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hunderfossvegen 205

Hjemmelshaver

Krogsæter Lill Carita Slettbakk, Sandberg Marcel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom beliggende på Fåberg,/ Jørstad etter Hunderfossvegen vest for elva i et område med spredt bebyggelse, men noen boliger i nærområdet til denne eiendom.
det er ca 1 mil til Lillehammer og Jørstadmoen er det barnehage og skole.

Adkomstvei

Felles adkomstvei med asfaltdekke. Privat felles avkjørsel med nabo hvor det er parkering på egen eiendom foran huset eller i garasje.

Tilknytning vann

Boligen har iht opplyst privat vann fra borrehull hvor eiere har montert renseanlegg i 2023 og det er utført av GK.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg hvor det er 2 kummer nedenfor huset. Alder ukjent, så antatt fra 1968.
Eier er ikke kjent med problemer med anlegget da det har fungert godt i dem's eiertid, men eldre anlegg har begrenset levetid og det må derfor påregnes oppgradering i nær framtid.

Regulering

Eiendommen ligger på digitalt kart ikke i regulert område, men det kan være eldre planer for området.
Det er i nærområdet regulert inn flere masseuttak, Steinbrudd og Grustak som vil kunne gi noe støy og andre plager i perioder med mye drift.

Om tomten

Tomt ligger i skrånende terreng hvor østre del er skrånede terreng med plen. Vestre del er opparbeidet gårdsplass for ferdsel og parkering.
Belegningsstein med noe ujevnheter og feil fallforhold slik at vann ledes mot konstruksjoner.

Tinglyste/andre forhold

Se vedlegg i salgsoppgave.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke fylt ut.	Ikke gjennomgått		Nei
Kommunale dokumenter			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest bolig	08.08.1968		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest Tilbygg	07.05.1984		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse Garasje-uthus	28.02.1974		Gjennomgått		Nei
Tegninger Bolig			Gjennomgått		Nei
Tegninger tilbygg		Avvik bad/sov hovedplan og sov/hobby i kjeller	Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje		Avvik	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon fra elektriker på oppgradering sikringsskap m.m i 2022-2023	15.08.2022		Gjennomgått		Nei
Salgsoppgave av 2022 med tilstandsrapport.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GB9581>

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