

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Rekstadgutua 70 , 2850 LENA

 ØSTRE TOTEN kommune

 gnr. 161, bnr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 341 m² BRA-i: 287 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 21840-2351

Eiendomsverdi ref nr: CR2144

Autorisert foretak: Takstgruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Wangen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT i10 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:

Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig

Petter Wangen

Petter Wangen

Uavhengig Takstingeniør

petterwangen@takstgruppen.as

416 66 662

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et rolig boligområde med kort avstand til Lena sentrum, hvor du finner dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Området tilbyr gode turmuligheter og enkel tilgang til offentlig transport, med bussholdeplasser i nærheten.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av metallplater. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i tre. Undertaksduk. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft. Lufteventiler i gavl. Takkonstruksjon er delvis etterisolert. Adkomst til loft via luke. Trevinduer med 1-lags glass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 3-lags glass. Ytterdør i tre. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Balkong i loftsetasje:

Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Terrasse ved inngangsparti:

Fundamentert i bolig. Fundamentert med jordskruer. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Delvis overbygd. Tretrapp.

Terrasse utenfor stue:

Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Overbygd.

Terrasse utenfor soverom i 1. etasje:

Fundamentert i bolig. Fundamentert med jordskruer. Belysning. Rampe.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:

Parkett. Belegg. Tregulv. Betong.

Vegger er i hovedsak preget av:

Panel. Tapet. Murpuss. Murt forblending.

Himlinger er i hovedsak preget av:

Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn. Jordgulv.

Grunnmur i betong. Grunnmur i blokker av porebetong. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur. Trapper i trekonstruksjon. Tredører. Murte piper.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 i loftsetasje:

Gulvbelegg. Belegg på vegg. Panel i himling. Servant. Speilskap. Dusjvegger. Gulvmontert toalett. Ventil i himling. Varme i gulv. Plastsluk.

Bad 2 i loftsetasje:

Gulvbelegg. Belegg på vegg. Panel i himling. Speilskap. Servant. Dusj. Gulvmontert toalett. Ventil i himling. Varme i gulv. Plastsluk.

Bad/vaskerom i 1. etasje:

Gulvbelegg. Tapet på vegg. Panel i himling. Utslagsvask. Dusjnische. Dusj. Ventil i himling. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate er laminert. Benkebeslag. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:

Komfyr. Koketopp.

Plass til frittstående:

Kjøleskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Parkett på gulv. Panel på vegg. Panel i himling. Speil. Servant. Ventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i:

Metall.

Synlige avløpsrør i:

Plast.

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1981.

Oppvarming består av:

Strøm. Ildsted.

I hovedsak ved hjelp av:

Panelovner. Ildsted. Varmepumpe.

El-anlegg med skru- og automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Grunnmursplast som utvendig fuksikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen. Støpt grunnmur. Grunnmur i elementer.

Eiet tomt som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):

Fasade:

- Fasade mot øst er det inntegnet en dør og fire vinduer i loftsetasje, eksisterende bygning har to vinduer og en dør.
- Fasade mot vest er det inntegnet 6 små avlange vinduer i loftsetasje, eksisterende bygg har ett stort.
- Fasade mot nord er det ikke inntegnet terrasse og dør ut fra soverom, dette eksisterer i bygget som står der i dag.

Plantegningene samsvarer med dagens bruk, med unntak av mindre inndelinger av boder i kjeller.

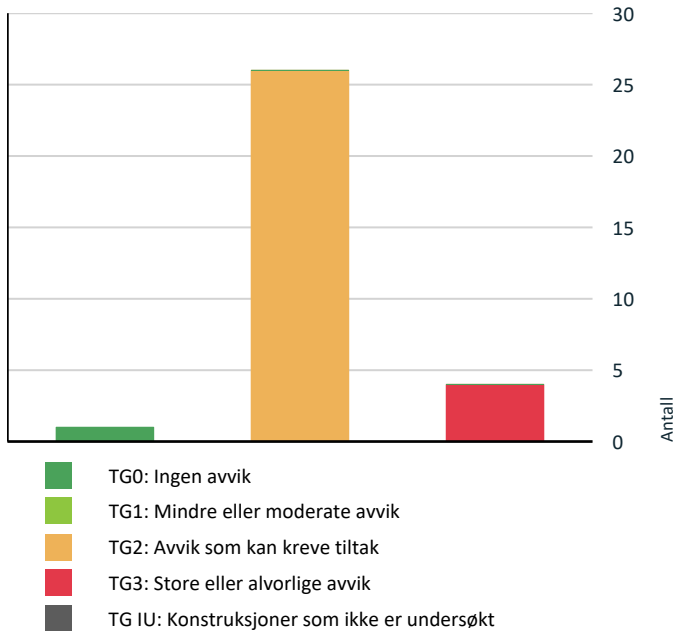
Garasje

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

Ingen ytterligere kommentarer.

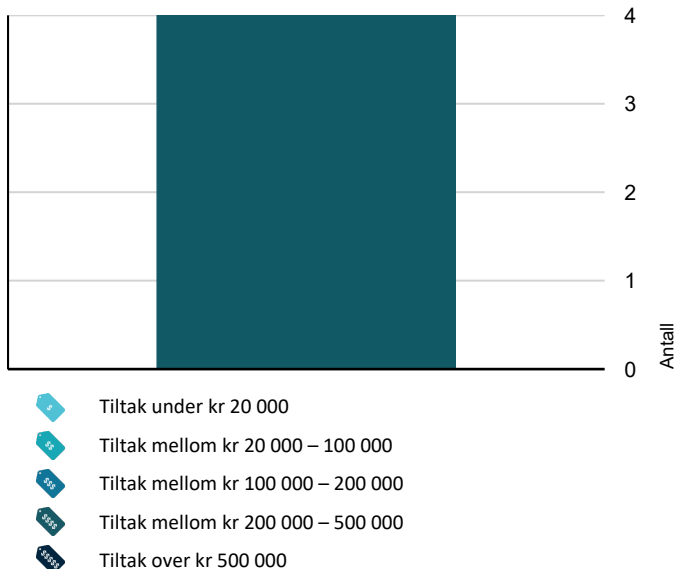
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. 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 Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad 1 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [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 > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

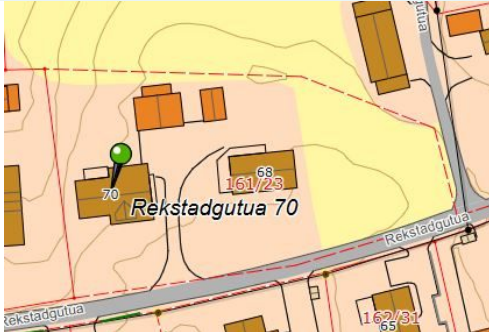
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1939

Kommentar

Opplyst av eier.

Anvendelse

Enebolig

Standard

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer og skrusikringer, åpent og skjult anlegg.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Deler av boligen er 87 år gammel og deler er 45 år gammel, det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Det er behov for vedlikehold og utbedringer. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

Tilbygg / modernisering

1981	Utført av firma.	Drenering rundt deler av boligen.
1981	Utført av firma.	Utvendig vann og avløpsledninger.
1982	Utført som egeninnsats av fagperson.	El-anlegg.
1982	Utført av firma.	Våtrom(bad/vaskerom).
2008	Utført av firma.	2008/2009: Lagt ny taktekkning og undertak.
1982	Utført av firma.	Skiftet takrenner, nedløp og beslag.
2025	Utført av firma.	Behandlet boligen utvendig. Utvendig er boligen vasket og beiset regelmessig. I 2025 ble det foretatt en reparasjon pga råte ved gavlvegg mot øst.

(Opplysninger over er gitt av selger)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av metallplater. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhetsmessige årsaker.

Tilstandsrapport

Selgers opplysning:

Nytt tak og undertak i 2008/2009.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Taktekking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose bør fjernes fra taktekkingen for å forlenge levetiden og redusere risikoen for skader på taket. Videre bør taket inspiseres nærmere når det er tilgjengelig og forsvarlig sikringsutstyr er på plass, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller behov for vedlikehold. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for forringelse av taktekking og potensielle lekkasjer.



Mosegrodde deler av tak.

TE2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre. Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuksikring.

Selgers opplysning:

Det er noe motfall på takrenne, ved mye nedbør kan det renne over.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Bulker på nedløp og takrenner. Frostsprengte nedløp. Malings/olieflass registrert. Takrenne har motfall til nedløp. Utvendige beslag og takrenner/nedløp bærer preg av slitasje og er modent for utskifting. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas utbedring eller utskifting av takrenner, nedløp og beslag for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og hindre videre forringelse av bygningsdelene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vannskader på fasade, grunnmur og omkringliggende konstruksjoner, samt ytterligere forringelse av takrenner og beslag.



Mangler bortledning av takvann.



Bulkete nedløp.

Tilstandsrapport

TG2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

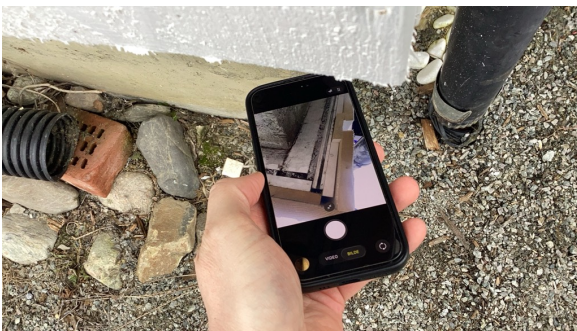
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Utvendig kledning er ikke luftet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen, samt utbedres åpninger i utvendig komplettering for å hindre inntrenging av mus. Manglende lufting og åpninger kan føre til fuktskader, råte og skadedyr i veggkonstruksjonen, noe som kan redusere byggets levetid og medføre kostbare utbedringer. Skjulte konstruksjoner og høy alder øker risikoen for skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte feil.



Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn.



Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk.



Deler av kledning bærer preg av slitasje.

TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Mønet skråtak i tre. Undertaksduk. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalter ved raft. Lufterventiler i gavl. Takkonstruksjon er delvis etterisolert. Adkomst til loft via luke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra luke og lyst med lommelykt. Utett plast ble registrert, dette er et avvik som gir risiko for skade i konstruksjonen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Tilgjengelige merker var tørre på befaringen. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens, spesielt med tanke på fukt- og kondensproblematikk som ofte oppstår i slike konstruksjoner. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Isolasjon dekker delvis lufting mot raft. Utett undertak ved gjennomføring. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt med tanke på fuktmerker, utett plast og undertak, samt spor av mus. Utbedring av utette områder og forbedring av lufting/ventilering bør gjennomføres for å redusere risikoen for fuktskader, råte og skadedyrangrep. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for skjulte skader, redusert levetid på takkonstruksjonen og mulige følgeskader på øvrige bygningsdeler.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.



Misfarging.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 1-lags glass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevinduer med 3-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
1980 og 1981.

Selgers opplysning:
Enkelte kjellervinduer kan ikke åpnes grunnet utvendig trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kondensmerker på enkelte vinduer. Enkelte tettelister var harde/sliitt. Vinduer bærer preg av slitasje. Punktert vindu registrert. Alder på vinduer tilsier at punktering kan Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Isolerglassruter fra denne tidsepoken kan være PCB-holdige og må betraktes som spesialavfall ved utskifting. forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av vinduer med kondensmerker, slitte tettelister og punkterte ruter for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktskader. Isolerglassruter fra 1980-1981 kan inneholde PCB og må håndteres som spesialavfall ved utskifting for å unngå miljø- og helsefare. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer kan medføre økt risiko for fuktinntrengning.

Tilstandsrapport



Kondensmerker og punktert vindu registrert.



Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med 3-lags glass. Ytterdør i tre. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
1980.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kondensmerker på dør. Isolerglassruter fra denne tidsepoken kan være PCB-holdige og må betraktes som spesialavfall ved utskifting. Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Dører bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risiko for varmetap og fuktskader. Ved utskifting av isolerglassruter fra 1980-tallet må det tas hensyn til at disse kan inneholde PCB og skal behandles som spesialavfall. Kort forventet gjenværende brukstid på dørene medfører økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting på sikt.



Fuktmerker på dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i loftsetasje:
Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Terrasse ved inngangsparti:
Fundamentert i bolig. Fundamentert med jordskruer. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Delvis overbygd. Tretrapp.

Terrasse utenfor stue:
Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Overbygd.

Terrasse utenfor soverom i 1. etasje:
Fundamentert i bolig. Fundamentert med jordskruer. Belysning. Rampe.

Tilstandsrapport

Selgers opplysning:

Veranda bak huset og bod bak garasjen står på jordspyd. Disse må korrigeres jevnlig da de synker/beveger seg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter registrert. Konstruksjonen er av forenklet type og særlig utsatt for påvirkning fra vær og vind. Lav avstand mellom terreng og trekonstruksjon innebærer økt risiko for fukt- og råteskader. Det er ikke mulig å kontrollere konstruksjonens faktiske tilstand uten inngrep i bygningsmassen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Eldre utkraget bjelkelag for balkong er utsatt for fuktskader. Flassing på overflate. Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Dette medfører økt behov for regelmessig ettersyn og vedlikehold for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, råte og andre skader. Manglende vedlikehold kan redusere levetiden og øke risikoen for skader på bygningsdelen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av trekonstruksjonene for å avdekke og utbedre eventuelle skader, spesielt med tanke på fukt, råte og setningsskader. Skjevheter og flassing på overflater bør utbedres for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere skader. Det bør vurderes nærmere undersøkelser av skjulte konstruksjoner, da alder og skjulte forhold kan innebære økt risiko for skjulte feil og skader.



Behov for vedlikehold.



Behov for vedlikehold.



Rundstokker under terrasse kan inneholde kreosot. Noe som går som farlig avfall.



Skjevheter registrert.

INNVENDIG

TG-2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak preget av:

Parkett. Belegg. Tregulv. Betong.

Vegger er i hovedsak preget av:

Panel. Tapet. Murpuss. Murt forblending.

Himlinger er i hovedsak preget av:

Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Gjenstående arbeid. Knirk i gulv enkelte steder. Dette punktet må også ses i sammenheng med "Rom under terreng". Fuktmerker på overflater flere steder. Spor av mus registrert på kott, ukjent omfang Fargeforskjeller på gulv. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres nødvendige utbedringer for å ferdigstille gjenstående arbeid og utbedre knirk i gulv, samt undersøke og utbedre årsak til fuktmerker på overflater for å unngå videre skade på konstruksjonen. Spor av mus bør følges opp med nærmere kartlegging og eventuelle tiltak for å hindre skadedyr, da dette kan medføre lukt, helsefare og skade på bygningsdeler. Fargeforskjeller på gulv har i hovedsak estetisk konsekvens, men kan utbedres ved overflatebehandling eller utskifting for å oppnå jevnere uttrykk.



Fuktmerker rundt vindu.



Misfarging på kott.



Fuktmerker rundt lofts luke.



Fargeforskjell på gulv på soverom.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn. Jordgulv.

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.

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Eldre bygg har tradisjonelt blitt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser med årstider er ikke unormalt. Fuktmerker på overflater enkelte steder, kontraksjonen har ikke vært åpnet. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skjevheter og eventuelle skjulte feil, samt vurdere behov for utbedring. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukstid, økt risiko for fuktskader og ytterligere setningsskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Helningsavvik på 22 mm blå målt på stue i loftsetasje.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murte piper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Pipe anbefales helbeslått over tak. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales kontroll av pipe og skorstein av fagkyndig for å avdekke eventuelle skjulte skader og vurdere behov for utbedring. Konsekvensen av å ikke utbedre sprekker og riss i pipe kan være økt risiko for brann, lekkasje av røyk eller gasser, samt redusert levetid på konstruksjonen.



Sprekk i pipe.



Plate ved ovn er ikke festet til gulv.



Feieluke i kjeller.



Feieluke i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv støpt på grunn. Jordgulv. Grunnmur i betong. Grunnmur i blokker av porebetong. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

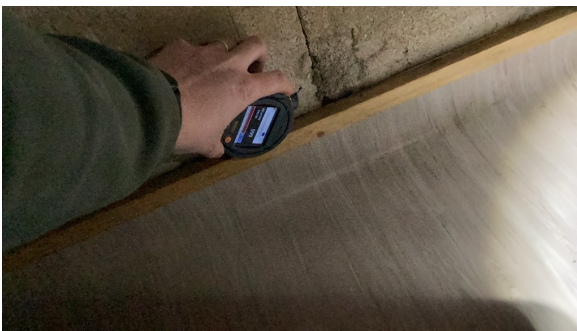
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuktsperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende fuktsikring. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Hulltaking er unnlat fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Rommene er i stedet fuktkontrollert med egnet verktøy. Utforede vegger under terreng slik som her regnes som risikokonstruksjoner, da erfaring viser at slike konstruksjoner ofte har høy skadefrekvens. Dette skyldes at fukt kan trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader og redusert levetid. Det anbefales å være oppmerksom på mulige fuktproblemer og vurdere tiltak for å redusere risikoen. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Behov for vedlikehold/utbedring. Det anbefales å overvåke fuktutviklingen jevnlig og vurdere ytterligere undersøkelser for å avdekke skjulte skader. Tiltak for å forbedre fuktsikringen bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak kan være skjulte skader, redusert brukstid og økte utbedringskostnader over tid.



Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg unormale verdier.



Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg unormale verdier.



Misfarging på vegg.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at konstruksjon er utsatt for fuktpåkjøring.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bratt kjellertrapp som ikke tilfredsstillt krav til trapp. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre eller sikre den bratte kjellertrappen, da dagens utforming ikke tilfredsstillt krav til trapp. Konsekvensen av avviket er økt risiko for fallulykker og personskaade.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører trenger justering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas justering av dører som ikke fungerer tilfredsstillende, for å unngå økt slitasje og skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD 1

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg. Belegg på vegg. Panel i himling. Servant. Speilskap. Dusjvegger. Gulvmontert toalett. Ventil i himling. Varme i gulv. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Med bakgrunn i at våtrommet er gammelt, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstillere dagens krav til tettesjikt, overflater, sluk, sanitærutstyr og ventilasjon. Konsekvensen av å ikke oppgradere våtrommet er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert brukstid. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktmerker i himling.



Sluk.

LOFTSETASJE > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstillere kravet i forskrift. Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.

Tilstandsrapport



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

LOFTSETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg. Belegg på vegg. Panel i himling. Speilskap. Servant. Dusj. Gulvmontert toalett. Ventil i himling. Varme i gulv. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt da rommet må påregnes oppgradert og det er funnet avvik i våtsone. Med bakgrunn i at våtrommet er gammelt, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt, våtsone, sluk, overflater, sanitærutstyr og ventilasjon. Konsekvensen av å ikke oppgradere våtrommet er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert brukstid. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Løst belegg på vegger.



Løst belegg på vegger.



Sluk.



Iring på fester til vask.

LOFTSETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Viser til vurdering på "generell" over for ytterligere vurderinger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendige utbedringer for å utbedre påviste fuktskader. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for videre fuktskader og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg. Tapet på vegg. Panel i himling. Utslagsvask. Dusjnisse. Dusj. Ventil i himling. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt da rommet må påregnes oppgradert og det er funnet avvik i våtsone. Med bakgrunn i at våtrommet er gammelt, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt, sluk, overflater og ventilasjon. Konsekvensen av å ikke oppgradere våtrommet er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert brukstid. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

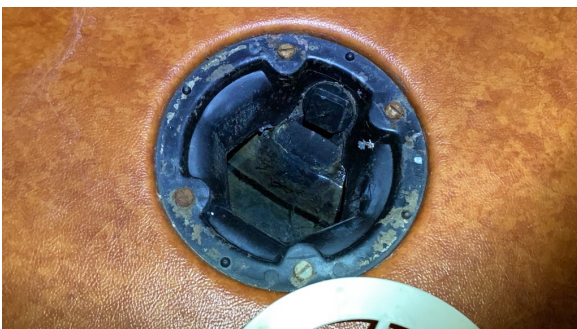
Tilstandsrapport



Fuktskader på plater.



Fuktskader på plater.



Sluk til dusj.



Hjelpesluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Det er i stedet gjort fuktkontroll med egnet verktøy.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Viser til vurdering på "generell" over for ytterligere vurderinger. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendige utbedringer for å utbedre påviste fuktskader, for å unngå videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp, råte og forringelse av konstruksjonen. Videre undersøkelser kan være nødvendig for å avdekke skadeomfanget. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med punktet generell.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktskader.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate er laminert. Benkebeslag. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til integrert:
Komfyr. Koke topp.

Plass til frittstående:
Kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredning har slitasjegrad utover normal bruksslitasje og har behov for vedlikehold. Det var ikke mulig å inspisere bak eller under kjøkkeninnredning på befaringen. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle skjulte skader eller feil i dette området. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte deler for å sikre funksjonalitet og forlenge levetiden på kjøkkeninnredningen. Manglende inspeksjonsmulighet bak og under innredningen medfører usikkerhet om eventuelle skjulte skader, noe som kan innebære økt risiko for uoppdagede fukt- eller råteskader. Videre undersøkelser anbefales ved mistanke om skade.



Hull i skapdør.



Mangler sokkel på deler av innredning.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bør utføres vedlikehold på avtrekket. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utføres nødvendig vedlikehold på avtrekket for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre opphopning av fett og støv, som kan medføre redusert luftkvalitet og økt brannfare.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Parkett på gulv. Panel på vegg. Panel i himling. Speil. Servant. Ventil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende tiltak kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktproblemer på toalettrommet.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i:
Metall.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson, da skjulte rør og høy alder øker risikoen for skjulte feil og plutselige lekkasjer. Tiltak bør iverksettes for å redusere faren for vannskader og uforutsette kostnader.

Tilstandsrapport



Vanmåler og stoppekran i kjeller.

TG2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:

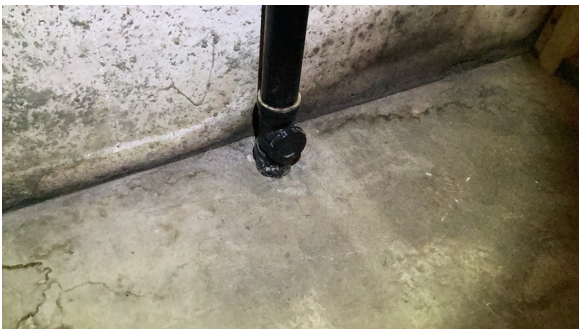
- Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av de skjulte avløpsrørene, da høy alder og skjulte konstruksjoner øker risikoen for skjulte feil og lekkasjer. Konsekvensen av manglende tiltak kan være uforutsette vannskader eller funksjonssvikt i avløpssystemet.



Stakeluke i kjeller.



Sluk i kjeller.

TG2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende. Kondens på innerrutas innside i vinduer med mer enn ett glass skyldes hovedsakelig høy luftfuktighet innendørs, og er ofte et tegn på at ventilasjonen er dårlig eller fuktproduksjonen høy. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere luftfuktigheten innendørs. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt risiko for fuktskader, muggdannelse og dårligere innneklima.

Tilstandsrapport

TG.2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1981.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bygningsdelen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannstanken bør vurderes skiftet ut, da den har overskredet forventet levetid. Videre bruk medfører økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan føre til vannskader og driftsavbrudd.



Varmtvannstank i kjeller.

TG.2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av:
Strøm. Ildsted.

I hovedsak ved hjelp av:
Panelovner. Ildsted. Varmepumpe.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren. Kjøper bør gjennomføre funksjonstest før overtakelse eller innhente dokumentasjon fra selger som bekrefter at oppvarmingskildene fungerer som tiltenkt. Manglende test kan medføre risiko for kostnader ved reparasjon eller utskifting.

Selgers opplysning:

- Varme i gulv på begge bad i loftsetasje.
- Gulvene på badene er ikke isolert, så ved kaldt vær med mye vind kan bade gulvene bli kjølige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke avholdt service på varmpumpe siste to år. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmpumpen av fagkyndig for å sikre korrekt og effektiv drift. Manglende service kan føre til redusert ytelse, økt energiforbruk og risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport



Vann fra varmepumpe bør ledes vekk fra grunnmur.

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med skru- og automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

Selgers opplysning:

Det er foretatt el-kontroll etter NEK 405-2-2. 17.02.2023 utført av gjensidige.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

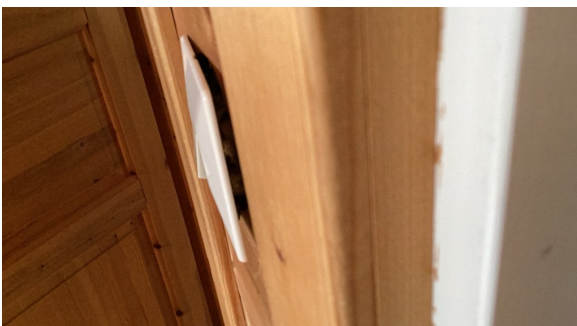
Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja Deler av bygningsdelen er over 25 år, delvis skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Bryterdeksel glipper fra vegg.



Sikringskap i kjeller.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ned i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innsiden av grunnmursplast. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillær sug fra grunnen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres avslutningslist over terreng på grunnmursplasten for å hindre at vann renner ned på innsiden av plasten, noe som kan føre til fuktskader i grunnmuren. Videre bør det vurderes ytterligere undersøkelser av fuktsikringen under terreng, da alder og skjulte konstruksjoner gir økt risiko for skjulte feil og redusert levetid. Manglende tiltak kan medføre økt fare for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.



Mangler avslutningslist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt grunnmur. Grunnmur i elementer.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av sprekker og skader på grunnmuren, samt tiltak for å hindre videre fuktvandring i veggene. Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for fuktskader, redusert bæreevne og ytterligere forringelse av konstruksjonen, spesielt med tanke på bygningsdelens alder og skjulte forhold. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiet tomt som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen for å hindre at overflatevann ledes mot grunnmuren. Manglende fall kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at vann- og avløpsledningene inspiseres nærmere av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da alder og skjult utførelse gir økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukstid, behov for omfattende vedlikehold eller reparasjoner, samt fare for vannskader.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

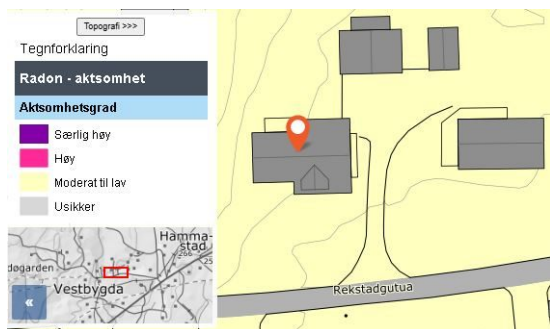
Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om det er forhøyede radonverdier i bygget. Manglende måling medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonverdier kan utgjøre en helseisiko for beboere.

Tilstandsrapport



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på <https://www.huseierne.no/alt-ombolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/>.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

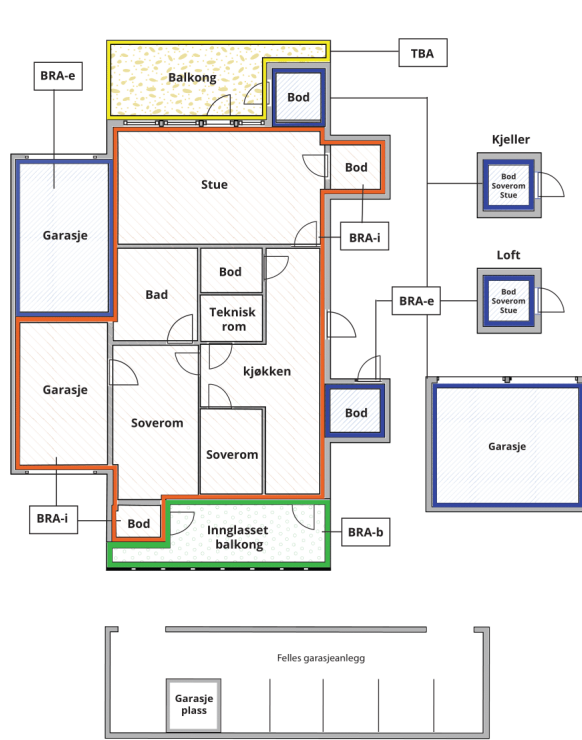
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	103			103	10
1. Etasje	121			121	28
Kjeller	63			63	
SUM	287				38
SUM BRA	287				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Bad 1, stue, bod, gang, soverom 1, soverom 2, bad 2, soverom 3		
1. Etasje	Bad/vaskerom, kjøkken, toalettrom, vindfang, trapperom, stue 1, stue 2, soverom 1, soverom 2		
Kjeller	Bod 1, bod 2, bod 3, hobbyrom, bod 4, bod 5		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,21 m, 2,39 m, 2,67 m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,41 m og 2,30 m.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,25 m. Deler av kjeller er ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde en 1,90 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderobeskap er medtatt i areal.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal balkong i loftsetasje: 10 m²
- Areal terrasse ved inngangsparti: 6 m²
- Areal terrasse utenfor stue: 11 m²
- Areal terrasse utenfor soverom i 1. etasje: 11 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):

Fasade:

- Fasade mot øst er det inntegnet en dør og fire vinduer i loftsetasje, eksisterende bygning har to vinduer og en dør.
- Fasade mot vest er det inntegnet 6 små avlange vinduer i loftsetasje, eksisterende bygg har ett stort.
- Fasade mot nord er det ikke inntegnet terrasse og dør ut fra soverom, dette eksisterer i bygget som står der i dag.

Plantegningene samsvarer med dagens bruk, med unntak av mindre inndelinger av boder i kjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se evt. opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		54		54	
SUM		54			
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod 1, bod 2, garasje	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ingen ytterligere kommentarer.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Petter Wangen	Takstingeniør
	Thomas Gundersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	161	58		0	1445.8 m ²	Østre Toten kommune kart.	Eiet

Adresse

Rekstadgutua 70

Hjemmelshaver

Gundersen Thomas

Kommentar

Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett, dette anbefales undersøkt og innhent dokumentasjon om mulig.

Regulering

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet)

1982/4680-1/19

29.06.1982

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR:3442 GNR:161 BNR:23

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

1982/4679-1/19

29.06.1982

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR:3442 GNR:161 BNR:23

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Kommuneplan

Kommuneplan Østre Toten

Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Fremmedartslista

Fremmedartslista (tidligere 'Norsk svarteliste') er en oversikt over innførte arter som er vurdert til å utgjøre en høy økologisk risiko. Disse plantene sprer seg aggressivt, er livskraftige og danner tette bestander som fortrenger andre vekster. Flere av plantene på fremmedartslista er vanlige hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Det er ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Se mer info https://snl.no/tema/Planter_p%C3%A5_fremmedartslista.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1981

Kommentar

Ca. år opplyst av eier.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Grovstøpt gulv. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Takteking med metallplater. Vindski i tre. Ytterdør i tre. Innlagt strøm. Vippeport.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.05.2026	Dato info ble innhentet.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest.	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befarings.	25.03.2026	Ligger i Samspell.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Ikke gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.	12.07.1980		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger uthus/garasje.	11.05.1982		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse.	01.07.1982		Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter.			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befarings.	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Finnes ikke		Nei
Rekvirent/selger.	25.03.2026	Fremviste boligen.	Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.