





Tilstandsrapport

 Våningshus
 Vestvegen 198, 2847 KOLBU
 ØSTRE TOTEN kommune
 # gnr. 301, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 20280-1462

Eiendomsverdi ref nr: ST6867

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Lie



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 Schjørlie: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

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

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

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

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig

Morten Lie

Uavhengig Takstingeniør

post@lietakst.no

412 91 275



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig framstår som løpende godt vedlikeholdt i i generelt god stand.

Noen sprekker i grunnmur hvor det anbefales å utføre tiltak.
Tilhørende garasje og andre bygg er beskrevet i landbrukstakst.

Våningshus - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekt med takstein som ble lagt nytt i ca 2020
Undertak er det opprinnelige flistaket iht opplyst.
Taksteinsplater av metall over innglasset veranda fra ca 2015.
Takrenner, nedløp og beslag fra 1989 og 2000
Trinn til pipe er montert og snøfangere på en side over inngangsparti.
Boligen er oppført i bindingsverk som er kledd med stående malt trepanel.
Opplyst at yttervegger for den eldste delen ble lektet ut og etterisolert i 1982.
Utvendige overflater malt i senere tid.
Takkonstruksjon av tre fra byggeår.
Ikke vurdert da det ikke er tilkomst til konstruksjon eller loft.
Opplyst at takkonstruksjon er etterisolert.
Boligens vinduer er i stor utstrekning skiftet etter 2018 ut fra opplyst. Datering viser produksjonsår 2018-2019. Opplyst at dem er skiftet i perioden fra 2018 til 2025.
Det er 4 eldre vinduer på hovedplan og 2 etg som er datert perioden 1979-1985
Vinduer i innglasset veranda opplyst montert i 2020 og det ble da montert utv. Screen gardiner med elektrisk drift.
Adkomstdør med glassfelt ble montert ny i 2015
Verandadør fra 1981
Innglasset veranda mot syd fra 1995 som ble oppgradert med ny taktekking i 2015 og vinduer montert i 2017.
Dør ut til hagen.

Trapp av tre for adkomst inngangsparti.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er løpende godt vedlikeholdt og det er utført mye oppgraderinger senere år
Gulv har overflater med laminat og belegg.
Vegger og himlinger kledd med malte plater og panel.
Etasjeskillere av tre fra byggeår som iht opplyst er etterisolert ved innblåsing.
Murt pipe fra byggeår som er sentrert i boligen.
Opplyst at det har vært kontroll i senere tid uten påvist avvik.
Vedovn på stue og kjøkken montert nye i 2015.
Sotluke i kjeller.
Kjeller med betong og mur i overflater.
Krypkjeller under tilbygg er ikke besiktiget da luke er under veranda og denne er spikret igjen.
Innveidg trapp mellom plan av tre fra byggeår.
Innvendige malte profilerte dører av noe variert alder og utførelse.
Kkjeller er generelt slitt og bærer preg av alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad bygd nytt i 2018 av fagfolk iht opplyst.
Foto av varmekabler og røranlegg fremvist.

Vegger kledd med malte plater og malt himling.
Støpt gulv med varmekabler. Belegg på gulv.
Målt fall til sluk. 2 nedfelte sluk i gulvet. Oppkant ved terskel.
Synlig belegg på gulv som membran. 2 sluk av plast.
Badet er innredet med dusjkabinett, servant med skap, eget benkeskap og veggmontert toalett.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg
Det ble utført hulltaking fra boden uten at det ble påvist avvik eller målt fukt i treverk.

VASKEROM

Vaskerom fra 1982 er det opprinnelige badet som ble pusset opp i 1982. Belegg på gulv og plater på vegger.
Framstår i god stand etter alder, Innredet med nedfelt vaskekum og plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Det ble utført hulltaking fra gang uten at det ble påvist avvik i vegger eller målt fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ble oppgradert i 2012 med nye fronter og overflater.
Innredning er fra ombygging i 1989.
Ny vedovn med glassfelt i dør ble montert i 2015.
Adkomst til bod i bakkant og adkomst kjøkken fra stue og gang.
Plass til hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr med ventilator over.
Ventilator over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i påbygg fra 1989 med belegg på gulv og plater på vegger.
Innredet med toalett og servant med skap. Panelovn som varmekilde.
Ventil i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligens vannrør er av plast og metall. Røranlegg er fra byggeår for de enkelte våtrom slik at røranlegg fra badet ble montert nytt når dette ble oppgradert. Opplyst at alle arbeider er utført av faglærte.
Synlige avløpsrør av plast i kjeller, opplyst at rør under gulv i kjeller ut til kloakk kum er soilrør av metall fra byggeår.
Boligen har naturlig ventilering med vindusventiler og veggventiler.
Varmepumpe luft til luft er montert og iht opplyst ble denne montert ny i 2020.
Datering på produktet viser produksjonsår 2016.
Bereder montert i kjeller og denne har kapasitet på ca 150 liter.
Alder ukjent, men trolig fra 1980-1990 tallet.
Opplyst at denne er velfungerende.
Boligens elektriske anlegg er løpende vedlikeholdt og oppgradert etter behov.
Sikringssskap er plassert i 2 etg og det er automatsikringer i skapet som iht opplyst er montert nye i ca 2020
Måler er plassert i skap i låven.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst at det er byggegrunn med løsmasser.
Drenering og evt fuktsikring fra byggeår.

Grunnmur av betong for opprinnelig del. Tilbygg har iht opplyst støpt såle og ringmur av leca som er pusset utvendig.
Terreng rundt boligen har lokalt dårlige fallforhold slik at ved

Beskrivelse av eiendommen

smelting eller større nedbørsmengde vil noe vann kunne ledes mot konstruksjoner.

Opplyst at det er kommunalt vann inn til huset og at denne ble lagt inn ny i ca 2010.

Avløpsrør fra kjeller ut til betongkum er iht opplyst av soilrør(jern) og fra byggeår 1955. Synlige rør i kjeller er skiftet etter som boligen er oppgradert og dette er plast/pvc rør. Stakeluke i kjeller.

Avløpsanlegg med 3 betongkummer og spredegrøfter fra ca 1970. Opplyst så er anlegget velfungerende ut fra dagens bruk.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Trapp til 2 etg mangler rekkeverk i nedre del og håndløper på vegg. Det er ikke utført radonmåling. Rekkeverk på veranda og trapp ved hovedadkomst har høyde 0,7m.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

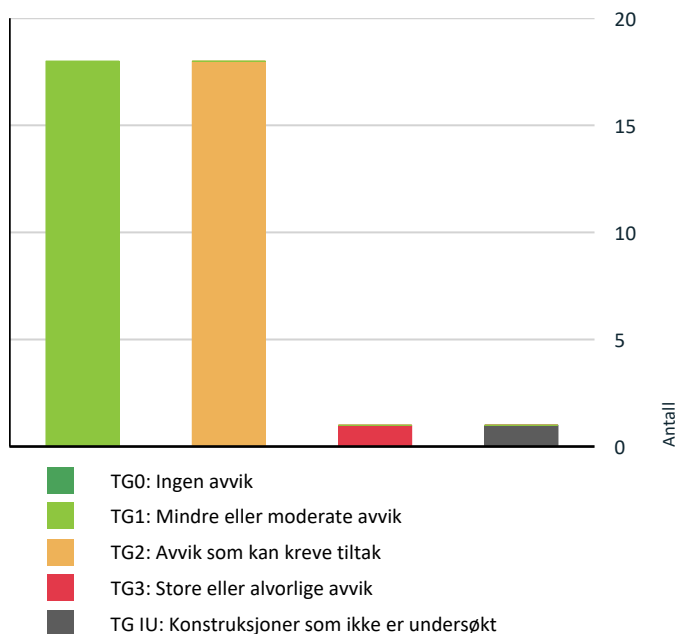
Våningshus

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

Tegninger av 1988 for tilbygg er fremlagt, men stemmer ikke helt med dagens inndeling eller bruk.

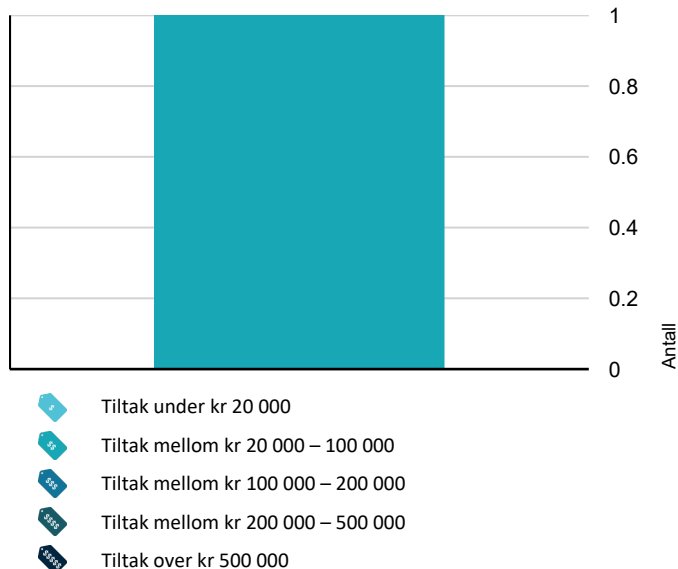
Sammendrag av boligens tilstand

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

Denne tilstandsrapport er et vedlegg til Landbrukstakst og begge rapportene må sees i sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Krypjkjeller [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](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [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](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) 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.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår

1955

Kommentar

Opplyst byggeår ved befaring

Anvendelse

Bolig

Standard

Enebolig fra 1955 oppført over 1 1/2 etg + kjeller. Tilbygd inngangsparti med bad, wc rom, entre og bod i 1989
Tilbygd veranda / vinterhage i 1995 som senere er oppgradert til dagens std.

Praktisk bolig med 3 soverom romslig stue og kjøkken, eget bad, vaskerom og toalettrom m.m.

Vedlikehold

Boligen er løpende godt vedlikeholdt og oppgradert mye senere år.

Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Inngangsparti tilbygd
1995	Tilbygg	Veranda / vinterhage som ble kledd inn i 2017
2018	Modernisering	Nytt bad
2012	Modernisering	Oppgradert kjøkken
2018	Modernisering	Skiftet mange vinduer etter 2018 til 2025
2015	Modernisering	2 nye ildsteder
2020	Modernisering	Ny takteking bolig
2015	Modernisering	Ny takteking veranda/vinterhage

UTVENDIG

TG2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekt med takstein som ble lagt nytt i ca 2020

Undertak er det opprinnelige flistaket iht opplyst.

Taksteinsplater av metall over innglasset veranda fra ca 2015.

Årstill: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Opplyst at det ikke ble lagt nytt undertak da det ble lagt ny takstein i ca 2020.

Opprinnelig ble det lagt ny takteking rundt år 2000, men takstein ble skiftet ut i 2020.

De det ikke er tilkomst til loft så er ikke undertak eller konstruksjon vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsrapport

- Tiltak:
Etablere inspeksjonsluke slik at tilstand på undertak kan vurderes.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag fra 1989 og 2000
Trinn til pipe er montert og snøfangere på en side over inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- 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.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- 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.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført i bindingsverk som er kledd med stående malt trepanel.
Opplyst at yttervegger for den eldste delen ble lektet ut og etterisolert i 1982.
Utvendige overflater malt i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

Noe mose nederst på kledning i underkant og begrenset lufting av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det er noe sopp/mose i underkant av kledning som medfører fuktskader på kledning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre fra byggeår.
Ikke vurdert da det ikke er tilkomst til konstruksjon eller loft.
Opplyst at takkonstruksjon er etterisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
Etablere inspeksjonsluker.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer er i stor utstrekning skiftet etter 2018 ut fra opplyst. Datering viser produksjonsår 2018-2019. Opplyst at dem er skiftet i perioden fra 2018 til 2025.

Det er 4 eldre vinduer på hovedplan og 2 etg som er datert perioden 1979-1985

Vinduer i innglasset veranda opplyst montert i 2020 og det ble da montert utv. Screen gardiner med elektrisk drift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Mangler spalte i overgang til vannbrett og bord presser noe på slik at det er skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Etablere luftespalte og justere vannbrett / beslag.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Adkomsdør med glassfelt ble montert ny i 2015

Verandadør fra 1981

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Verandadør har noe slitt låskasse/vridere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte ut vrider/lås/beslag på verandadør.

TG 1 Terrasse inngangsparti

Beskrivelse

Veranda ved adkomst ble renoveret i 2017

Rekkverk målt til 0,7m

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset veranda mot syd fra 1995 som ble oppgradert med ny takteking i 2015 og vinduer montert i 2017.

Dør ut til hagen.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre for adkomst inngangsparti.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige overflater er løpende godt vedlikeholdt og det er utført mye oppgraderinger senere år. Gulv har overflater med laminat og belegg. Vegger og himlinger kledd med malte plater og panel.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av tre fra byggeår som iht opplyst er etterisolert ved innblåsing.

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.

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 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe fra byggeår som er sentrert i boligen. Opplyst at det har vært kontroll i senere tid uten påvist avvik. Vedovn på stue og kjøkken montert nye i 2015. Sotluke i kjeller.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller med betong og mur i overflater.

Vurdering av avvik:

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

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.

! TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under tilbygg er ikke besiktiget da luke er under veranda og denne er spikret igjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innveidg trapp mellom plan av tre fra byggeår.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte profilerte dører av noe variert alder og utførelse.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Kkjeller er generelt slitt og bærer preg av alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppgradering vil være avhengig av bruk og behov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad bygd nytt i 2018 av fagfolk iht opplyst.
Foto av varmekabler og røranlegg fremvist.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger kledd med malte plater og malt himling.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt gulv med varmekabler. Belegg på gulv.
Målt fall til sluk. 2 nedfelte sluk i gulvet. Oppkant ved terskel.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Synlig belegg på gulv som membran. 2 sluk av plast.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Opplyst at badet er bygd av fagfolk, men ingen dokumentasjon utover bilder av varmekabler og røranlegg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjkabinett, servant med skap, eget benkeskap og veggmontert toalett.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra boden uten at det ble påvist avvik eller målt fukt i treverk.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 1982 er det opprinnelige badet som ble pusset opp i 1982. Belegg på gulv og plater på vegger. Framstår i god stand etter alder, Innredet med nedfelt vaskekum og plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Ingen synlige skader eller feil utover lite fall på gulv og noe overflate slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet fungerer godt ut fra dagens bruk, men ved endret bruk må det påregnes oppgradering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra gang uten at det ble påvist avvik i vegger eller målt fukt.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken ble oppgradert i 2012 med nye fronter og overflater. Innredning er fra ombygging i 1989.

Ny vedovn med glassfelt i dør ble montert i 2015.

Adkomst til bod i bakkant og adkomst kjøkken fra stue og gang.

Plass til hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr med ventilator over.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i påbygg fra 1989 med belegg på gulv og plater på vegger.

Innredet med toalett og servant med skap. Panelovn som varmekilde.

Ventil i vindu.

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.

Tilstandsrapport

Begrenset kapasitet på ventilasjon da det kun er vindusventil.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefales avtrekksvifte og spalte ved dør for bedre ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligens vannrør er av plast og metall. Røranlegg er fra byggeår for de enkelte våtrom slik at røranlegg fra badet ble montert nytt når dette ble oppgradert. Opplyst at alle arbeider er utført av faglærte.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast i kjeller, opplyst at rør under gulv i kjeller ut til kloakk kum er soilrør av metall fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering med vindusventiler og veggventiler.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft er montert og iht opplyst ble denne montert ny i 2020.
Datering på produktet viser produksjonsår 2016.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder montert i kjeller og denne har kapasitet på ca 150 liter.
Alder ukjent, men trolig fra 1980-1990 tallet.
Opplyst at denne er velfungerende.

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.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Boligens elektriske anlegg er løpende vedlikeholdt og oppgradert etter behov.

Sikringsskap er plassert i 2 etg og det er automatsikringer i skapet som iht opplyst er montert nye i ca 2020

Måler er plassert i skap i låven.

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.

Løpende vedlikeholdt og sist oppgradert i 2020 med nye sikringer.

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

Ja Opplyst at alle arbeider er utført av faglærte.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

El-anlegg oppgradert etter behov og oppgradering av de enkelte rom. Arbeider utført av faglærte.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det kontroll av eldre anlegg og spesielt her som det ikke foreligger dokumentasjon utover bilder av varmekabler på bad og varmefolie i gang.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Opplyst at det er byggegrunn med løsmasser.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og evt fuksikring fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det er i kjeller noe indikasjon på at det tidvis kan være noe fuktvandring i grunnmur/støpt gulv på grunn.

Konsekvens/tiltak

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

Det framstår ikke som noe problem med fukt i kjeller, men bruk vil være avhengig av dette.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong for opprinnelig del. Tilbygg har iht opplyst støpt såle og ringmur av leca som er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noe sprekkdannelse i grunnmur utvendig og innvendig samt noe avskaling i overflater. Sprekker tyder på høyt jordtrykk. Gulv i kjeller har også noen sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det anbefales frigraving av grunnmur utvendig, frostsikring / markisolering og tilbakefyller med lett drenerende masser. Drenering og fuksikring samt utvendig isolering anbefales å utføre samtidig. Sprekker og skader i grunnmur utbedres lokalt etter behov.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen har lokalt dårlige fallforhold slik at ved smelting eller større nedbørsmengde vil noe vann kunne ledes mot konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefales å justere terrenget slik at overflatevann, takvann og smeltevann føres bort fra konstruksjoner.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Opplyst at det er kommunalt vann inn til huset og at denne ble lagt inn ny i ca 2010.

Avløpsrør fra kjeller ut til betongkum er iht opplyst av soilrør(jern) og fra byggeår 1955. Synlige rør i kjeller er skiftet etter som boligen er oppgradert og dette er plast/pvc rør. Stakeluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Avløpsanlegg med 3 betongkummer og spredegrøfter fra ca 1970. Opplyst så er anlegget velfungerende ut fra dagens bruk.

Vurdering av avvik:

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

Anlegget er velfungerende ut fra dagens bruk iht opplyst.

Konsekvens/tiltak

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

Ved økt bruk kan anlegget ha noen begrensninger ut fra alder.

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 bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trapp til 2 etg mangler rekkverk i nedre del og håndløper på vegg.
Det er ikke utført radonmåling.
Rekkverk på veranda og trapp ved hovedadkomst har høyde 0,7m.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	104		21	125	13
2 Etasje	56			56	
Kjeller		75		75	
SUM	160	75	21		13
SUM BRA	256				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, trapperom - gang, bod, bod 2, bad, toalettrom, vaskerom, kjøkken		
2 Etasje	Trapperom - gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kott - boder		
Kjeller		Trapperom, teknisk rom, lagerrom	

Kommentar

Arealer målt ved befaring

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger av 1988 for tilbygg er fremlagt, men stemmer ikke helt med dagens inndeling eller bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Opplyst utført som egeninnsats og ved hjelp av faglærte

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Morten Lie	Takstingeniør
	Oddbjørn Wangen	Kunde
	May Wenche Wangen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	301	2		0	68857 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestvegen 198

Hjemmelshaver

Wangen Oddbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Våningshus beliggende på Kolbu - Sørlimarka hvor det er flott utsikt og god solgang.

Adkomstvei

Privat felles adkomstvei med grusdekke. Stort romslig gårdstun med plass for parkering.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet kommunalt vann iht opplyst.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med spredegrøfter, trolig frqa 1970 tallet iht opplyst.
Opplyst at anlegget er velfungerende ut fra dagens bruk.

Regulering

Lagt til grunn LNF

Om tomten

Våningshuset er del av et gårdstun og det er utarbeidet egen Landbrukstakst som gjelder eiendommen i sin helhet.
Tomt rundt huset er pent opparbeidet som tun med plen, hageanlegg og romslig gårdsplass.
Støttemur i bakkant av huset er enkelt montert og har noe skjevheter.

Tinglyste/andre forhold

Denne rapport er del av Landbrukstakst og begge rapporter må sees i sammenheng og samlet sett som 1 dokument.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ST6867>

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