

Tilstandsrapport



Våningshus



Loengsvegen 42, 2870 DOKKA



NORDRE LAND kommune



gnr. 43, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 18.09.2025

Rapportdato: 21.09.2025

Oppdragsnr.: 20280-1428

Referansenummer: KC4828

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

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

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

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

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig

Morten Lie

Uavhengig Takstingeniør

post@lietakst.no

412 91 275



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus er å anse som renoveringsobjekt.

Våningshus - Byggeår: 1892

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater av variert alder og utførelse hvor det er noen rom som er under ombygging og har gjenstående arbeider. Gulv har overflater med b\helter og beleg. Vegger med noe synlig tømmer, panel og plater. Himlinger med malte plater og trepanel. Trebjelkelag mot kjeller og mellom 1 og 2 etg. Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger. Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Særlig høy Bygningen har 2 piper. Opprinnelig pipe er en natursteinspie som over tak er murt opp med murstein. Åpen grue og vedovn er tilknyttet denne. Tilbygget har elementpipe som går utvendig på yttervegg for den opprinnelige delen. Vedovn i stue. Det er delvis krypkjeller under boligen Tilbygd stue har utvendig inspeksjonsmulighet. Opprinnelig del har 2 kjellerom med innvendig adkomst via luker i gulv. Jordekt grunn i kjeller som er besiktiget. Ellers ikke tilkomst. Bratt innvendig trapp mellom hovedplan og 2 etg. Rekkverk på en side hmed høyde 0,8m. Rekkverk oppe på gang med høyde 0,9m Innvendige dører av variert alder fra opprinnelig byggeår og senere endringer. Det er observert gamle eternitt luftekanaler og dem inneholder normalt asbest som skal håndteres iht gjeldene forskrifter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad 1 etg trolig fra 1960-1970 tallet er slitt og har påviste feil / avvik slik at det må påregnes bygd nytt.
Da det er tømmerhus så er det ikke utført hulltaking.

Bad 2
Det er påbegynt å bygge et bad i tilbygg mot syd på 1990 tallet, men ikke fullført.

Da det er tømmerhus så er det ikke utført hulltaking.

Bad
Det er i 2 etg påbegynt å bygge bad med toalettrom, men ukjent når og arbeider er ikke fullført.
Da det er tømmerhus så er det ikke utført hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken er en smal gang hvor man kommer inn fra entre og kan gå videre til spisestue eller stue. Innredning av variert alder, men trolig hovedsaklig fra 1960 tallet. Ventilator over komfyr som fører luft opp i kanal.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom på hovedplan hvor det er panelovn som varmekilde. Ukjent alder, men antatt fra 1960 tallet. Det er påbegynt å bygge toalettrom i det nye badet i 2 etg, men ingen arbeider er fullført eller tilkoblet vann/avløp. Heller ingen ventilerings etablert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligens vanntilførsel er frakoblet og det er noen rør som er demontert. Det må påregnes nytt vannanlegg med alle rør i huset. Det er vanninntak i kjeller og der er det vann på grunn slik at trolig er det lekkasje på tilførsel. Rør som er tilgjengelige er kobber av eldre årgang. Ut fra det som synes i kjeller så er det svært gamle jernrør og noen nyere plastrør. Vann i bolig avstengt ved befaring slik at avløpsrør ikke er funksjonstestet. Bygningen har noen få veggventiler og noe ført til loft. Bereder montert på kjøkkenbenk. Kapasitet ca 200 liter. produksjonsår 1974 Da vann er avstengt så er heller ikke bereder i bruk. Det var ved befaring ingen fungerende røykvarsling eller brannslukningsapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt løsmasser i grunn. Ingen synlig fuktsikring eller drenering. Det er for tilbygd stue benyttet rundballeplast mellom grunnmur og tilbakefylte masser. Grunnmur av tørrmurt stein for den opprinnelige delen. Tilbygg har ringmur av leca og trolig støpt plate på mark. Boligen ligger på nedsiden av vegen og det er fall fra veien mot bygningskonstruksjoner. Ukjent alder og funksjon på vann og avløp. Det er synlig i kjeller gamle rør av metall. Vann var avstengt slik at anlegget ikke er funksjonstestet. Ved vanninntak var det fukt som indikerer at det kan sige inn noe eller er lekkasje i kran. Ukjent hvordan avløpsanlegget er løst, men synlig 1 kumlokk i hagen som da indikerer 1 kum som antas å være en synkekum.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

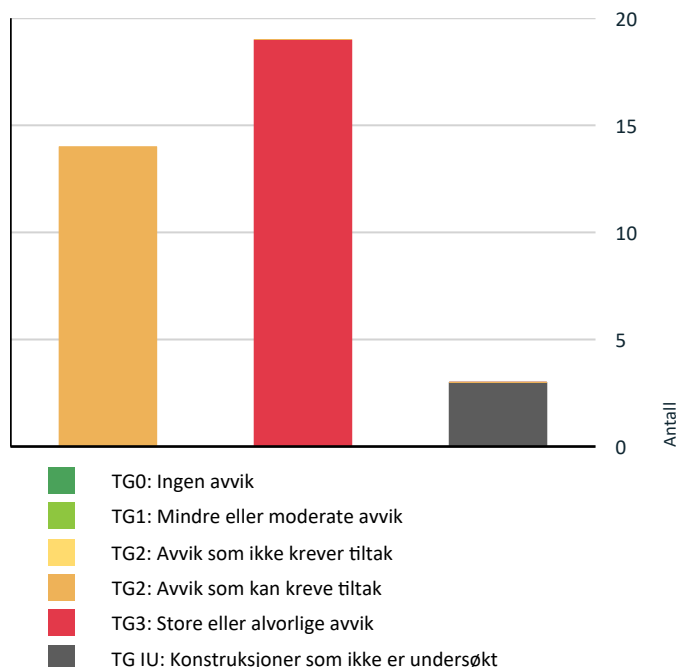
Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke frmelagt tegninger og siden dette er et svært gmlt hus så foreligger det nok heller ikke tegninger av dette.

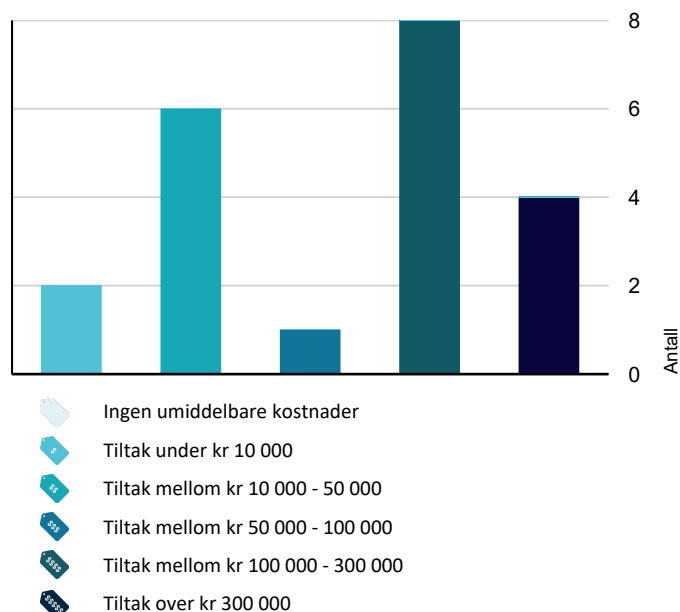
Sammendrag av boligens tilstand

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 rapport er del av landbrukstaks og begge må sees i sammenheng og da som 1 samlet dokument.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [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 > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktisikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår

1892

Anvendelse

Våningshus

Standard

Våningshus som ikke har vært bebodd på mange år og da trolig ikke vært bebodd siden siste del av 1990 tallet.

Opplyst i Norske Gardsbruk at våningshuset er oppført i 1892, men eiendommen er bebygd på 1840 tallet så trolig er den eldste tømmerdelen svært gammel av ukjent alder og opprinnelse. Vanlig i tidligere tider at tømmerbygninger ble flyttet slik at her kan den opprinnelige delen være svært gammel, men trolig tilbygd og ombygd i 1892 da eiendommen ble selvstendig bruk. Kart fra 1827 viser ingen bosetning på denne plass slik at plassen er da etablert etter 1827, men bebygd i 1846. Tømmerkonstruksjonen er merket og det indikerer at den har stått annet sted tidligere. Da det er opplyst i eldre bøker 1892 så legges det til grunn som opprinnelig byggeår.

Boligen er tilbygd flere ganger og noe ombygd.

Vedlikehold

Boligen er å anse som renoveringsobjekt i sin helhet.

Det bør vurderes å rive tilbyggene da kostnader med renovering vil være høye.

Tilbygg / modernisering

1993	Tilbygg	Tilbygd påbegynt bad
1993	Tilbygg	Tilbygd stue rundt 1993
1981	Tilbygg	Tilbygd spisestue og inngangsparti rundt 1981 ut fra at det er ripet inn dette årstall i betong ved søyle.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hovedtaket er tekt med bølgeblikkplater av metall som trolig er fra 1950-1960 tallet.

Tilbygd spisestue er tekt med eldre bølgeblikkplater.

Tilbygd stue er tekt med papp, men her er det lagt plast over grunnet lekkasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Det er i tilbygd stue omfattende skader grunnet lekkasje i tak.

Hovedtakert framstår som tett med unntak av lekkasjer rundt taggjennomføringer.

Tak over spisestue har noen skader.

Generelt noe rust på takplater og glipper i skjøter/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det må legges til grunn nytt undertak med teking og nye takteking. Noe råteskader må utbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er montert i en viss utstrekning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det må påregnes å montere nye takrenner, nedløp og beslag ved renovering av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes nytt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Boligens opprinnelige del er oppført i laftet tømmer, men lite av dette er tilgjengelig for vurdering. Tilbygde konstruksjoner er oppført i bindingsverk. Yttervegger kledd stående tømmermannskledning trolig fra 1980-1990 tallet da huset ble tilbygd.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Da det renner vann fra tek ned på yttervegger så er det påregnelig med noe lokal skade. Gamle tømmerkonstruksjoner som er kledt inn har ofte noe fukt- råteskader. Det er ingen lufting av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Takvann må ledes bort fra konstruksjoner og ikke la det renne vann på overflater.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre hvor det over den eldste delen er kaldloft. Tilbyggene har lukkede konstruksjoner. Ingen synlig isolering på loft eller lufting i de lukkede konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tilbygd stuedel har lekkasjer og fukt skader slik at her må det legges til grunn ny konstruksjon. Det rant vann inn i stue ved befarung. Tak over tilbygg har skader som skyldes snø og is som faller ned fra hovedtaket. Begger må påregnes renovert. Det er observert mindre lekkasjer i hovedtak og da spesielt ved pipegjennomføring. Noe indikasjon på varmetap og kondensering. Loft over 2 etg er ikke isolert mot varm sone.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det må legges til grunn helt ny konstruksjon over tilbygd stue og utbedring av de andre.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Vinduer

Bygningens vinduer er av variert alder og utførelse. Det er enkel gml vinduer og enkle glass med innvendige varavinduer og koblede glass i trerammer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Generelt slitte vinduer med vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Generelt slitte vinduer med vedlikeholdsbehov hvor det bør vurderes utskifting før man igangsetter vedlikehold.



ⓘ TG 2 Dører

Boligen har 2 fløyet adkomstdør med glassfelt.
Dør direkte inn til spisestue og dbl verandadør ut fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Generelt slitt

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ut fra stue på ca 12m² er fundamentert med tresøyler ned i terreng.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konstruksjonen har noe skjevheter, slitasje og fuktskader.
Mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må legges til grunn ny veranda.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater av variert alder og utførelse hvor det er noen rom som er under ombygging og har gjenstående arbeider.
Gulv har overflater med b\helter og belegg. Vegger med noe synlig tømmer, panel og plater. Himlinger med malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Det er gjenstående arbeider, skader og lokalt stor slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Oppgradering, utskifting og fullføre arbeider med overflater.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mot kjeller og mellom 1 og 2 etg.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fukt, sopp og råteskader mot kjellere.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det er påvist fukt, sopp og råte i stubbeloft/bjelkelag noe som medfører at det må utføres større tiltak i hele 1 etg av boligen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Radon

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.
Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Særlig høy

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Bygningen har 2 piper.

Opprinnelig pipe er en natursteinspie som over tak er murt opp med murstein. Åpen grue og vedovn er tilknyttet denne.
Tilbygget har elementpipe som går utvendig på yttervegg for den opprinnelige delen. Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er påvist betydelige sprekker i pipe.

Piper og ildsteder må kontrolleres før bruk og det er påregnelig med oppgradering. Det er ikke påvist sotluker.
Vedovn i stue er en eldre ovn som trolig er satt inn etter byggeår, men ukjent når og om det er forskriftsmessig utført riktig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Piper og ildsteder kontrolleres og utbedres før bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Krypkjeller

Det er delvis krypkjeller under boligen Tilbygd stue har utvendig innspeksjonsmulighet. Opprinnelig del har 2 kjellerom med innvendig adkomst via luker i gulv. Jordekt grunn i kjeller som er besiktiget. Ellers ikke tilkomst.

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 tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råde eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er høy fuktighet i kjeller og detvar noe vann i den østre del ved befaring.

Den vestre kjeller under tilbygd stue drypper det vann fra bjelkelaget og ned i kjeller grunnet taklekkasjer.

Det er i alle kjellerrom påvist fuktskader og sopp på treverk. Inegn synlig ventilering som fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utføres tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Bratt innvendig trapp mellom hovedplan og 2 etg.
Rekkverk på en side hmed høyde 0,8m. Rekkverk oppe på gang med høyde 0,9m

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må ved ombygging av boligen vurderes å skifte ut trapp da den er slitt og bratt.



Innvendige dører

Innvendige dører av variert alder fra opprinnelig byggeår og senere endringer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er observert gamle eternitt luftkanaler og dem inneholder normalt asbest som skal håndteres iht gjeldene forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kanaler er slitte

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregnes fjernet og skal da håndteres iht gjeldene forskrifter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad 1 etg trolig fra 1960-1970 tallet er slitt og har påviste feil / avvik slik at det må påregnes bygd nytt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes nytt bad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Da det er tømmerhus så er det ikke utført hulltaking.

1 ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Det er påbegynt å bygge et bad i tilbygg mot syd på 1990 tallet, men ikke fullført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ut fra det som synes så må det påregnes å bygge helt nytt bad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Da det er tømmerhus så er det ikke utført hulltaking.

2 ETASJE > BAD

Generell

Det er i 2 etg påbegynt å bygge bad med toalettrom, men ukjent når og arbeider er ikke fullført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes nytt bad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Da det er tømmerhus så er det ikke utført hulltaking.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken er en smal gang hvor man kommer inn fra entre og kan gå videre til spisestue eller stue. Innredning av variert alder, men trolig hovedsaklig fra 1960 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt slitte overflater og innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregnes oppgradert.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Ventilator over komfyr som fører luft opp i kanal.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke.

Ventilator virket ikke ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Påregnes montert nytt

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom på hovedplan hvor det er panelovn som varmekilde. Ukjent alder, men antatt fra 1960 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Toalettrom er slitt og må påregnes pusset opp. Fuktskader på vegg/himling skyldes trolig lekkasjer fra tak eller pipe.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Påregnes renover / nytt

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2 ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Det er påbegynt å bygge toalettrom i det nye badet i 2 etg, men ingen arbeider er fullført eller tilkoblet vann/avløp. Heller ingen ventilering etablert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Arbeider med bygging må fullføres og VA føres fram og kobles til.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligens vanntilførsel er frakoblet og det er noen rør som er demontert.

Det må påregnes nytt vannanlegg med alle rør i huset.

Det er vanninntak i kjeller og der er det vann på grunn slik at trolig er det lekkasje på tilførsel.

Rør som er tilgjengelige er kobber av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes nytt anlegg da eksisterende ikke har vært i bruk på lang tid og er delvis frakoblet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Avløpsrør

Ut fra det som synes i kjeller så er det svært gamle jernrør og noen nyere plastrør.
Vann i bolig avstengt ved befarings slik at avløpsrør ikke er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør er gamle og det må påregnes begrenset kapasitet spesielt på de gamle soilrørene.

Konsekvens/tiltak

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

Det må legges til grunn utskifting av avløpsrør med alt tilbehør.

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har noen få veggventiler og noe ført til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det må etableres fungerende ventilering i alle rom.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder montert på kjøkkenbenk. Kapasitet ca 200 liter. produksjonsår 1974
Da vann er avstengt så er heller ikke bereder i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering av bnoig må det påregnes ny bereder og det anbefales at den monteres i kjeller eller annet rom.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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.
1970
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Boligen har 2 skap, men skap i 2 etg er det kun jordingspunkt. Sikringer og måler montert i skap på hovedplan. Skrusikringer. Anlegget er gmlt og ikke dimensjonert etter dagens std. 35 amp hovedsikring.

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

Tilstandsrapport

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

Ja Da boligen ikke har vært bebodd på mange år og det er gmlt anlegg så anbefales kontroll av hele anlegget.

Generell kommentar

Alder på anlegg sammen med at boligen ikke har vært bebodd på lang tid medfører at det må legges til grunn oppgradering av anlegget.



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det var ved befaring ingen fungerende røykvarsling eller brannslukningsapparater.

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

Ja

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

Ja

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

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja Det var ved befaring montert noe utstyr, men ikke fungerende og svært gmlt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt løsmasser i grunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Ingen synlig fuktsikring eller drenering. Det er for tilbygd stue benyttet rundballeplast mellom grunnmur og tilbakefylte masser.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er i kjellere registrert fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det må legges til grunn at det må dreneres rundt hele bygningen og fuksikre grunnmur der det er mulig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av tørrmurt stein for den opprinnelige delen. Tilbygg har ringmur av leca og trolig støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist noe slitasje og sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger på nedsiden av vegen og det er fall fra veien mot bygningskonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Justere terrenget slik at vann ledes bort fra konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent alder og funksjon på vann og avløp.

Det er synlig i kjeller gamle rør av metall.

Vann var avstengt slik at anlegget ikke er funksjonstestet.

Ved vanninntak var det fukt som indikerer at det kan sige inn noe eller er lekkasje i kran.

Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes nytt anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det framstår som svært gammelt anlegg slik at det må legges til grunn nytt vann og avløp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Septiktank

Ukjent hvordan avløpsanlegget er løst, men synlig 1 kumlukk i hagen som da indikerer 1 kum som antas å være en synkekum.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning.

Det må påregnes nytt anlegg som tilfredstiller dagens krav i forhold til forurensning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	130			130	22
2 Etasje	79			79	
SUM	209				22
SUM BRA	209				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, kjøkken, spisestue, stue, toalettrom, gang, bad, bad 2, soverom, soverom / kammers, stue 2, trapperom		
2 Etasje	Trapperom / gang, rom under ombygging / gang, sovesal/stue, soverom 1, soverom 2, toalettrom, bad		

Kommentar

Arealer målt ved befaring

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke frmelagt tegninger og siden dette er et svært gmlt hus så foreligger det nok heller ikke tegninger av dette.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Våningshus	209	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Morten Lie Magne Egge	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	43	10		0	174941.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Loengsvegen 42

Hjemmelshaver

Loeng Tordis Mary

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Mindre Landbrukseiendom beligende i Loengsbygda, Dæhlibygd i Nordre Land ca 9 km fra Landsbyen Dokka.

Adkomstvei

Felles adkomstvei med grus og asfalt dekke.

Tilknytning vann

Ukjent vannkilde, men antatt at det er en brønn ovenfor eiendommen.

Vann har vært frakoblet over lengre tid da huset ikke har vært bebodd på mange år. Det må legges til grunn at vanntilførsel må renoveres eller etableres nytt.

Tilknytning avløp

Ukjent avløpsanlegg, men synlig kum på tunet. Trolig er det et enkelt synkeanlegg slik at det må legges til grunn nytt anlegg.

Regulering

Lagt til grunn LNF med kommuneplan som gjeldene for denne eiendom

Om tomten

Dette er en landbrukseiendom fordelt på 2 teiger. Teig ved tunet er på 51,5 daa og skogteig nord for tunet er på 123,5 daa og denne ligger i luftlinje ca 500m nord for tunet og det er ca 1 km etter bilvei opp dit.

Se landbrukstakst for utfylde informasjon om eiendommen Da denne rapport kun gjelder våningshuset.

Tinglyste/andre forhold

Denne rapport er et vedlegg til landbrukstaksten og beskriver kun våningshuset.

Det er en forutsetning for takst at eiendommen Søreng, Gnr 43, Bnr 10 kan selges som selvstendig eiendom uten andre Gnr/Bnr.

Eiendommen Søreng ble etablert som selvstendig eiendom i 1892, men da det er en gml plass så kan del av bygningsmasse være eldre.

Norske Gardsbruk er det opplyst at eiendommen allerede var bebygd i 1846.

Da dette er et dødsbo og eiendommen ikke har vært bebodd på mange år så må det påregnes avvik.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2008	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KC4828>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon