

Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Granbakkveien 3, 7882 NORDLI

 LIERNE kommune

gnr. 22, bnr. 112

Sum areal alle bygg: BRA: 564 m² BRA-i: 350 m²



Befaringsdato: 22.05.2025

Rapportdato: 02.06.2025

Oppdragsnr.: 20816-1054

Referansenummer: IR6413

Foretak: Lierne takst & Eiendomsservice AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Lierne Takst & Eiendomsservice AS

Lierne Takst & Eiendomsservice har tilholdssted i Lierne kommune og skal i hovedsak drive med taksering av eiendommer.

I tillegg tilbys diverse tjenester i forbindelse med forvaltning og drift av private og profesjonelle eiendommer.

Vår takstmann er byggmester og har drevet med bygg og eiendom siden tidlig på 90-tallet. Har jobbet som tømrer, drevet med profesjonell eiendomsforvaltning, i tillegg til daglig ledelse i en tømrerbedrift i Lierne.

I 2014 - Uteksaminert fagskoleingeniør med fordypning i eiendomsforvaltning (FDVU).

I 2019 - Sertifisert takstmann gjennom Byggmesternes Takseringsforbund.

Sertifiseringer:

- Tilstandsrapporter
- Verditaksering
- Skadetaksering
- Næringstaksering
- Naturskade
- Energirådgiver (ENOVA)

Systemer:

- in4mo
- Simien
- AutoCad



Rapportansvarlig

André Solberg

andre@liernetakst.no

916 67 112



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 fuktøk.

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.

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, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette er en eldre bolig med tømmerkasse som ble flyttet fra et ukjent sted og oppført på eiendommen i 1920. I 1956 ble boligen i følge eier totalrenovert i tillegg til at kjeller ble etablert. I nyere tid er det utført enkelte oppgraderinger av overflater. Nye vinduer i 2009. Boligen har en del skjevheter og knirk i gulv som ikke ses på som unaturlig alder tatt i betraktning.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Av vesentlige forhold registrert på besiktigelsen nevnes noe fukttransport i konstruksjoner under bakken, noe saltutslag på gulv i kjeller mot nord. Fuktmålinger mot nord i kjeller viser høye fuktverdier som tyder på feil/mangelfull oppbygging og/eller manglende utvendig fuksikring.

Kaldloft hadde manglende gangbart gulv. Det kan derfor være avvik på kaldloft som ikke ble avdekket på befaringsdagen. Det anbefales å etablere gangbart gulv for å legge til rette for enklere inspeksjon av bygningsdeler.

Våtrom anbefales totalrenovert, da det ikke tilfredsstiller dagens krav til oppbygging av våtrom.

Tomannsbolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKKONSTRUKSJON:

Bolig oppført med saltak-konstruksjon av taksperrer. Tekket med lakkerte/foliebelagte ståltakplater med taksteinprofil. Renner, nedløp og beslag i lakkert stål.

YTTERVEGGER:

Yttervegger oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Oppført i laftet tømmer, kledd med stående trekledning.

VINDUER/YTTERDØRER:

Boligen har 3-lags vinduer med trekarmer, sidehengslet åpningsfunksjon, noe fastkarmvinduer. Vinduer med produksjonsår 2009.

Ytterdør i treverk med et lite glassfelt
2-fløyet altandører fra Nordan med lav brystning, 3-lags glass –
Produsert i 2009

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV:

Gulv består i hovedsak av vinylbelegg.
Laminat i på stue i 1. etg., noe malt tregulv i 2. etg..

Malt betonggulv i kjeller

VEGGER:

Veggflater med malt tapet/strie, malte trefiberplater og malte trepaneler.
Våtromsplater på bad i 2. etg.

TAK/HIMLING:

Hvitmalte takplater, type Tak-ess eller lignende i 1. etg.
Malt trepanel og malte trefiberplater i 2. etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD 1. etg:

Våtrom fra 1956 med vinylbelegg på gulv, trepaneler på vegger og hvitmalte trefiberplater i himling.
Veggflater fra nyere tid. Vinyl/tettesjikt fra 1956.
Enkel servant med 1-greps blandebatteri.
- Dusjkabinett
- Naturlig avtrekk via vindusventiler

BAD 2. etg:

Våtrom fra 1956 med vinylbelegg på gulv, trepanel og våtromsplater på vegger, trefiberplater i himling.
Enkel servant med 1-greps blandebatteri.
Veggflater fra nyere tid. Vinyl/tettesjikt fra 1956.
- Dusjkabinett
- Mekanisk avtrekk ut på vegg

VASKEROM

Vaskerom etablert i kjeller der alle flater er av betong.
- Opplegg for vaskemaskin
- Badekar
- Vedovn
- Naturlig ventilasjon via veggventiler

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN 1. etg.

Eldre innredning med slette fronter og laminat benkeplate.
Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Innredning med frittstående hvitevarer.

KJØKKEN 2. etg.

Enkel eldre innredning med slette fronter og laminat benkeplate i tillegg til utslagsvask i stål.
Keramiske fliser på vegg over benk.
Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Kun ett frittstående kjøleskap, ingen andre hvitevarer i innredning.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC KJELLER

Ett mindre toalettrom med gulvmontert toalett, uten servant.

WC 1. etg.

Ett mindre toalettrom med gulvmontert toalett og vaskeservant.
Malte veggplater på vegger og vinylbelegg på gulv.

WC 2. etg.

Ett mindre toalettrom med gulvmontert toalett og vaskeservant.

Beskrivelse av eiendommen

Malte veggplater på vegger og vinylbelegg på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

ELEKTRISK ANLEGG:

Det er tre sikringsskap i boligen. Ett i hver etajse.

Skap i kjeller har smeltesikringer, de øvrige to skapene har automatsikringer.

Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning.

Åpen fordeleing.

VARMEANLEGG:

Sentralvarmeanlegg med pellets og EL-kolbe.

Varmefordeling med veggmonterte radiatorer.

Anlegge besørger også varmt tappevann.

VENTILASJON:

Boligen har (med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte og baderomsvifte) kun naturlig ventilasjon i form av veggventiler og ventiler i vinduer.

VANN OG AVLØP:

Vannledninger av kobber.

Synlige avløpsrør av støpejern, noen nyere deler i plast

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 5 369 m² med gruslagt adkomst.

Lett skrånet tomt som ligger i ett regulert boligfelt.

Opparbeidet med en romslig gårdsplass, og plenarealer med en del beplantning.

Eiendommen har gode lys/solforhold.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Tegninger fra renovering på 50-tallet fremlagt.

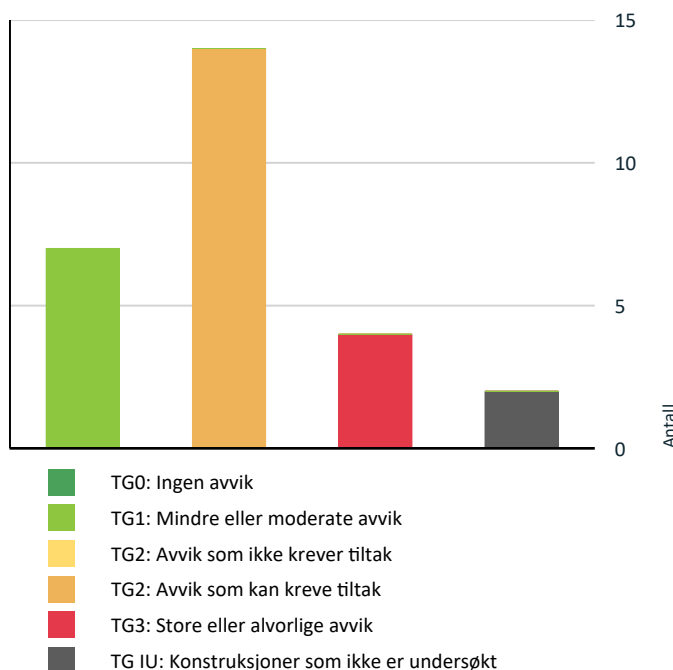
Noen mindre endringer fra tegning, ikke søknadspliktig.

Stall/Fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

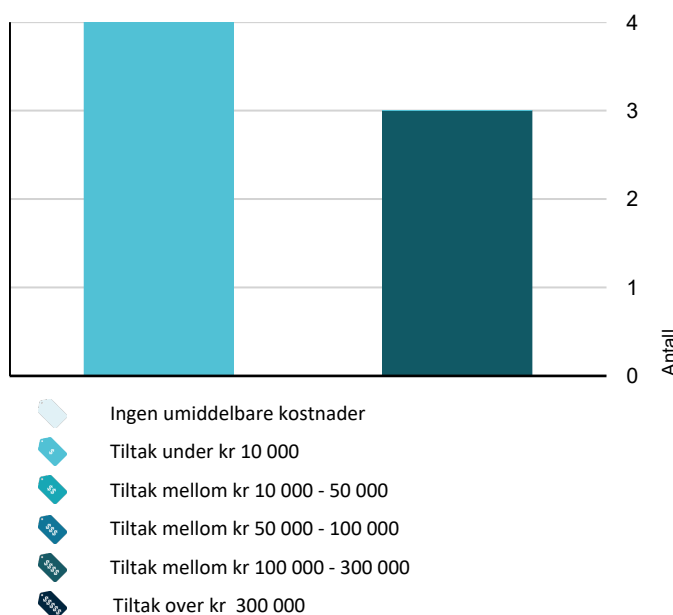
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

 **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar
Byggeår er hentet fra Norges
bebyggelse

Standard

Bolig oppført i 1920 i laftet tømmer og grunnmur i stein.
Tømmerkassen er i følge nåværende eier flyttet til nåværende plassering, så hvor gammel selve tømmerkassen er, er uvisst.
Totalrenovert midt på 50-tallet der det ble gravd ut kjeller under hele boligen i tillegg til oppføring av ark i 2. etasje.
Enkel standard på kjøkken og våtrom.

Vedlikehold

Boligen fremstår i hovedsak som fra renoveringsår, men enkelte oppgraderinger av overflater i nyere tid.
Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1956	Renovering	Renovering av bolig, kjeller og ark
2007	Altaner	
2008	Drenering	
2008	Taktekking, renner, nedløp og beslag	
2009	Vinduer	
2010	Ildsteder	Ny vedovn i stue 1. etg.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med lakkerte/foliebelagte ståltakplater med taksteinprofil.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2008

Kilde: Egenerklæring

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på oppføringstidspunktet.
Oppført med laftet tømmer, kledd med stående trekledning.

Tilstandsrapport

Om kledningen har tilstrekkelig lufting kan ikke påvises uten å demontere kledning, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det registreres bruk av museklosser for å ivareta lufting av kledning, samt å hindre mus å komme inn bak kledning.

Årstall: 1956

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

I sin helhet fremstår kledningen godt vedlikeholdt. Men det registreres noe oppsprekking utsatte steder. Noe avflassing av maling. Mindre reparasjoner/vedlikehold må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ut fra alder på kledning, må ny eier være forberedt på at utskifting av kledning kan være nært fårestående.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bolig oppført med saltak-konstruksjon av sperrekonstruksjon.

Kaldt loft med tilgang fra loftluke på gang.

Det er ikke gangbart gulv på loftet, så det er kun gjort visuell kontroll fra loftluke.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være feil/mangler på bygningsdelen som ikke ble avdekket på befaringsdagen grunnet begrenset tilgang.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Normal bruksslitasje.

Pipehøyde ser ut til å være iht. til anbefalinger, sett fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved mangelfull lufting av taket kan fukt samle seg opp over tid. Dette kan føre til råte og sopp dannelse i takkonstruksjonen.



Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Sidehengslet 2-felts vinduer fra Nordan med trekarmer og 3-lags glass - Produsert i 2009

Sidehengslet 1-felts vinduer fra Nordan med trekarmer og 3-lags glass - Produsert i 2009

Enkel funksjonstest utført på utvalgte vinduer.

Lokale klimatiske forhold og manglende renhold kan føre til at punkterte vinduer ikke synes.
Det kan derfor være punkterte vinduer på boligen, uten at det kunne påvises på befaringsdagen.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Omramming rundt vinduer mangler luftespalte mot vannbord/vannbrett, noe som vil redusere levetiden på kledningen.



TG 1 Dører

Ytterdør i treverk med et lite glassfelt

2-fløyet altandør med lav brystning, trekarmer og 3-lags glass.

Enkel funksjonstest utført på dører.

Lokale klimatiske forhold og manglende renhold kan føre til at punkterte vinduer ikke synes.
Det kan derfor være punkterte vinduer på dører, uten at det kunne påvises på befaringsdagen.

Det ble registrert manglende tettlister mellom dørblad på altandører.
Tettelister blir ifølge eier montert før salg.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue i 1. etg. til altan oppført i impregnert trevirke, vendt mot vest på ca. 12 m².

Tradisjonelt bjelkelag med terrassebord og rekkverk i tre.

Rekkverkhøyde målt til 93 cm.

Utgang fra stue i 2. etg. til altan oppført i impregnert trevirke, vendt mot vest på ca. 11 m².

Tradisjonelt bjelkelag med terrassebord og rekkverk i tre.

Rekkverkhøyde målt til 93 cm.

Nivåforskjeller over 50 cm skal sikres med rekkverk med en høyde på minst 100 cm.

Årstall: 2007

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Nivåforskjeller over 50 cm skal sikres med rekkverk med en høyde på minst 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

GULV:

Gulv består i hovedsak av vinylbelegg.

Laminat i på stue i 1. etg., noe malt tregulv i 2. etg..

Malt betonggulv i kjeller

VEGGER:

Veggflater med malt tapet/strie, malte trefiberplater og malte trepaneler.

Våtromsplater på bad i 2. etg.

TAK/HIMLING:

Hvitmalte takplater, type Tak-ess eller lignende i 1. etg.

Malt trepanel og malte trefiberplater i 2. etg.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag fra byggeår. Ukjent oppbygging.

Bjelkelag er ikke kontrollert for flateavvik eller retningsavvik da dette ikke er et forskriftskrav.

Dette er en eldre bolig der det naturlig kan forekomme noe skjevheter i konstruksjonen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grov kjeller med betong på gulv og yttervegger.

Delingsvegger av enkelt bindingsverk og betong.

Det er utført fuktmåling direkte i tilgjengelig treverk.

Fukttinnhold i treverk mellom boder mot nord er målt til: 19,4 W%

Fukttinnhold i drager i bod mot nord er målt til: 17,0 W%

Fukttinnhold i svill under dør til bod mot n/v er målt til: 51,1 W%

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent.

I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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.

I forbindelse med inngangspartiet til kjeller, skråner terrenget inn mot muren. Dette fører til at overflatevann føres inn mot muren og under gulv. Det er kun i kjellerdelen mot nord det er avdekket fukt.



Swill under boddør mot N/



Drager på mot mot nord

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom fra 1956 med vinylbelegg på gulv, trepaneler på vegger og hvitmalt trefiberplater i himling.

Veggflater fra nyere tid. Vinyl/tettesjikt fra 1956.

Enkel servant med 1-greps blandebatteri.

- Dusjkabinett

- Naturlig avtrekk via vindusventiler

Årstall: 1956

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Alle våtrom bygget før 1997 får automatisk TG3.

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.

Våtrommet bør totalrenoveres.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da delingsvegger i følge eier sannsynlig er i heltrekonstruksjoner.

Fuktmåling er utført rundt rørgjennomføringer i kjeller uten at det er avdekket forhøyede fuktverdier.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Våtrom fra 1956 med vinylbelegg på gulv, trepanel og våtromsplater på vegger, trefiberplater i himling. Enkel servant med 1-greps blandebatteri. Veggflater fra nyere tid. Vinyl/tettesjikt fra 1956.

- Dusjkabinett
- Mekanisk avtrekk ut på vegg

Årstall: 1956

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Alle våtrom bygget før 1997 får automatisk TG3.

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.

Våtrommet bør totalrenoveres.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da delingsvegger i følge eier sannsynlig er i heltrekonstruksjoner.

Fuktsøk er utført rundt tilgjengelig flater uten at det er avdekket forhøyede fuktverdier.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom etablert i kjeller der alle flater er av betong.

- Opplegg for vaskemaskin
- Badekar
- Vedovn

Tilstandsrapport

- Naturlig ventilasjon via veggventiler

Vurdering av avvik:

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

Alle våtrom bygget før 1997 får automatisk TG3.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilliggende konstruksjoner av betong.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning med slette fronter og laminat benkeplate.

Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Innredning med frittstående hvitevarer.

Det er ikke komfyrvakt over kokeplate.

Det er ikke montert Aquaguard eller tilsvarende i benkeskap under servant.

Kjøkkenet har passert sin forventede brukstid.

Normalt har ett kjøkken en forventet brukstid på 15-25 år, på befaringsdagen er kjøkkenet over 50 år. Det velges derfor tilstandsgrad 2 da ett kjøkken av eldre dato har mangler som er forventet på plass på ett nyere kjøkken, som eksempelvis lekkasjestopper og komfyrvakt.

Det kan forekomme lekkasjer fra installasjoner som ikke lar seg påvise ved normalt fuktsøk og som er skjult under sokkel eller bak kjøkkeninnredning som følge av manglende lekkasjestopper. Økt fare for tørrkoking som følge av manglende komfyrvakt.

Kjøkkenet kan fungere med dagens avvik, men tiltak og utbedringer i tiden som kommer bør påregnes og vær derfor oppmerksom på denne risikoen at eldre kjøkken har mangler som ett nytt kjøkken ikke har.

Nytt kjøkken og nye vann og avløpsrør bør påregnes.

Det kan ikke utelukkes at skjulte veggflater må forventes oppgradert.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Integrert kjøkkenventilator i overskap.
Avtrekk ført ut over tak

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Enkel eldre innredning med slette fronter og laminat benkeplate i tillegg til utslagsvask i stål.
Keramiske fliser på vegg over benk.
Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Kun ett frittstående kjøleskap, ingen andre hvitevarer i innredning.
Det er ikke montert Aquaguard eller tilsvarende i benkeskap under servant.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

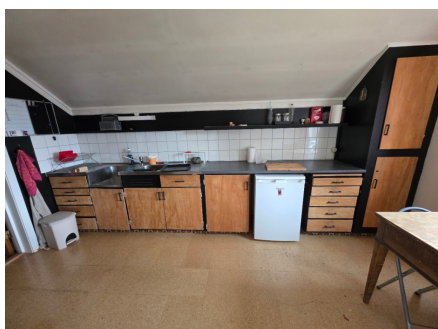
Kjøkkenet har passert sin forventede brukstid.

Normalt har ett kjøkken en forventet brukstid på 15-25 år, på befaringsdagen er kjøkkenet over 50 år. Det velges derfor tilstandsgrad 2 da ett kjøkken av eldre dato har mangler som er forventet på plass på ett nyere kjøkken, som eksempelvis lekkasjestopper og komfyrvakt.
Det kan forekomme lekkasjer fra installasjoner som ikke lar seg påvise ved normalt fuktsøk og som er skjult under sokkel eller bak kjøkkeninnredning som følge av manglende lekkasjestopper. Økt fare for tørrkoking som følge av manglende komfyrvakt.
Kjøkkenet kan fungere med dagens avvik, men tiltak og utbedringer i tiden som kommer bør påregnes og vær derfor oppmerksom på denne risikoen at eldre kjøkken har mangler som ett nytt kjøkken ikke har.

Nytt kjøkken og nye vann og avløpsrør bør påregnes.
Det kan ikke utelukkes at skjulte veggflater må forventes oppgradert.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Der er ikke avtrekk fra kjøkken.
Så lenge det ikke er installert komfyr eller platetopp på kjøkkenet, er det heller ikke nødvendig.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Ett mindre toalettrom med gulvmontert toalett og vaskeservant.
Malte veggplater på vegger og vinylbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det var ikke krav om mekanisk avtrekk på oppføringstidspunktet, men det anbefales likevel å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredstillende ventilering av toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Ett mindre toalettrom med gulvmontert toalett og vaskeservant.
Malte veggplater på vegger og vinylbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det var ikke krav om mekanisk avtrekk på oppføringstidspunktet, men det anbefales likevel å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredstillende ventilering av toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



KJELLER > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Ett mindre toalettrom med gulvmontert toalett, uten servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

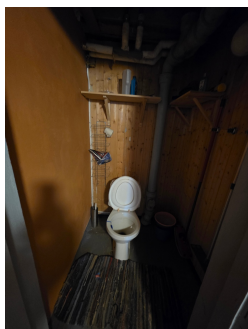
Det var ikke krav om mekanisk avtrekk på oppføringstidspunktet, men det anbefales likevel å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredstillende ventilering av toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det meste av vann- og avløpsanlegget ligger skjult i konstruksjon, og tilstandsgrad vurderes ut fra forventet levetid. Kun tilgjengelige rør i kjeller besiktiget.

Med unntak av enkelte oppgraderinger, er det øvrige anlegget fra byggeår.

Ny inntaksledning etablert i forbindelse med renovering av drenering i 2008.

Stoppekran er funksjonstestet.

Synlige vannrør fremstår i god stand.

Det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Teknisk levetid galvaniserte stålrør: 15-30 år. Anbefalt brukstid: 20 år

Teknisk levetid kobberør: 25-100 år. Anbefalt brukstid: 50 år

Teknisk levetid kuleventil: 25-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at utvendig bakkekran ikke virker.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon, og tilstandsgrad vurderes ut fra forventet levetid. Kun tilgjengelige rør i kjeller besiktiget. Avløpsrørene består i hovedsak av støpejern, noen enkelte oppgraderinger med palstrør,

Teknisk levetid avløpsrør i støpejern: 25-100 år. Anbefalt brukstid: 40-50 år
Teknisk levetid avløpsrør i PVC: 25-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år

Vurdering av avvik:

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

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har (med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte og baderomsvifte) kun naturlig ventilasjon i form av vegg/takventiler og ventiler i vinduer. Det gjøres vurdering etter datidens krav der avtekkventiler i vegger og vinduer anses som tilstrekkelig.

Datidens tekniske forskrift stilte ikke krav til ventilasjonsanlegg.

Ventilasjon gjennom ventiler, gjerne supplert med vinduslufting vil i prinsippet være tilstrekkelig iht. teknisk forskrift på oppføringstidspunktet.

TG 1 Varmesentral

I 2021 ble eksisterende oljefyrlegg byttet ut med et pelletsanlegg.

Kjelen har egen EL-kolbe når det ikke fyres med pellets.

Anlegget forsyner varmeanlegget i tillegg til tappevann.

Type: Jäspi

Det gjøres oppmerksom på at undertegnede takstmann ikke besitter særskilt kompetanse for detaljert kontroll og vurdering av pelletsfyringsanlegg. Kontrollen av dette anlegget har derfor vært begrenset til en visuell inspeksjon av tilgjengelige deler, med fokus på å avdekke åpenbare feil eller skader.

En grundigere kontroll av pelletsfyringsanleggets funksjonalitet, effektivitet, servicehistorikk og samsvar med relevante tekniske forskrifter og standarder (utover det som er synlig og generelt relevant for byggets brannsikkerhet og inneklima) krever spesialisert fagkompetanse.

For en fullstendig teknisk vurdering og eventuell tilstandsrapport av pelletsfyringsanlegget anbefales det å kontakte en kvalifisert fagperson/montør for slike anlegg.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TE 3 Elektrisk anlegg

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

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

Kjeller:

Sikringsskap plassert i fyrrom med smeltesikringer og 4 kurser.
Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning

1. etg.

Sikringsskap plassert i entré med automatsikringer og 8 kurser.
Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning
Overspenningsvern på 63A

2. etg.

Sikringsskap plassert i gang med automatsikringer og 4 kurser.
Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning
Lastbryter for skap på 63A

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.

Det er ikke opplyst når boligen fikk installert strøm.

Selv om det er utført noen oppgraderinger av enkelte kurser, er det deler av anlegget som fremstår over 30 år gammelt.

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?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Tilstandsrapport

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?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På generelt grunnlag anbefales å kontakte en autorisert installatør for å få utført en el-kontroll av anlegget, da undertegnede ikke har den nødvendige kompetansen for å utføre kontroll på elektriske anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske forhold

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

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

Boligen er registrert som en horisontaldelt tomannsbolig.

En bolig oppført i 1920 må som utgangspunkt ikke automatisk tilfredsstille dagens brannkrav til horisontaldel i en tomannsbolig (slik de er definert i for eksempel TEK17). Bygninger skal som hovedregel oppfylle de tekniske kravene som gjaldt da de ble bygget, eller de krav som ble satt ved senere, søknadspliktige ombygginger.

Tilstandsrapport

Uavhengig av byggeår har eier et løpende ansvar for at bygningen til enhver tid har et forsvarlig sikkerhetsnivå i henhold til brann- og eksplosjonsvernloven. Dette betyr at selv om du ikke må oppfylle alle nye krav, kan det pålegges deg å utføre tiltak dersom sikkerhetsnivået anses som uforsvarlig lavt. Dette kan inkludere tiltak som montering av røykvarslere, slokkeutstyr og eventuelt enklere branntekniske oppgraderinger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.
Iht. NGU sine kartlag er følgende avvik/risiko avdekket for grunnforholdene:

- Høye radonforhold
- Nærhet til støysone med støynivå mellom 55-65 dB

📌 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det registreres bruk av knotteplast på grunnmur, men det mangler klemlist mot mur slik at det vil være en viss fare for at fuktighet kan trenge inn bak knotteplast.

Årstall: 2008

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsikring av grunnmur mot nord er mangelfull.
Dette ut fra påvist fukt mot den delen av kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Mangelfull eller skadet fuktsikring vil føre til forhøyet fuktpåvirkning på grunnmur som igjen kan føre til fukt og saltutslag på innsiden. Fukt på innsiden kan også føre til mugg og soppdannelse.



📌 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Boligen er oppført på en støpt grunnmur.

Årstall: 1956

Kilde: Egenerklæring

📌 TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover.
Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Oljetank

I følge eier står det igjen en eldre oljetank sør for boligen.
Tanken er frakoblet boligen.

Bygninger på eiendommen

Stall/Fjøs



Anvendelse

Byggeår

1920

Kommentar

Byggeår er hentet fra Norges bebyggelse

Standard

Uisolert bygg oppført i bindingsverk over eldre steinmur.

Vedlikehold

Det er ikke utført en teknisk tilstandsanalyse av garsjer og andre bygg på eiendommen.

Bygget er kun visuelt vurdert og fremstår med vesentlige vedlikeholdsbehov.

En del vedlikehold må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

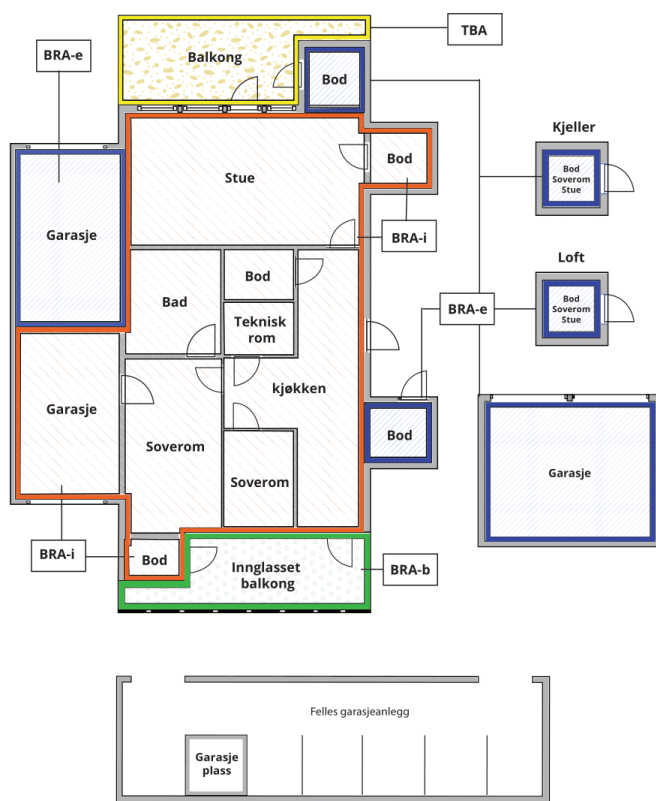
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 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 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	126			126	12		126
2. Etasje	105			105	11	21	126
Kjeller	119			119			119
SUM	350				23	21	371
SUM BRA	350						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Bad		
2. Etasje	Trapperom, Gang, Stue, Stue 2, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Toalettrom, Kott 1, Kott 2		
Kjeller	Trapperom, Vaskerom, Bod 1, Teknisk rom, Gang, Disp., Toalettrom, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6		

Kommentar

Deler av areal i 2. etg. på bolig er ikke måleverdige grunnet skrått tak/lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra renovering på 50-tallet fremlagt.
Noen mindre endringer fra tegning, ikke søknadspliktig.

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:

Stall/Fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		119		119			119
2. Etasje		95		95		20	115
SUM		214				20	234
SUM BRA	214						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Flere lagerrom	
2. Etasje		Lem	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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)
Tomannsbolig	255	95
Stall/Fjøs	0	214

Kommentar

Tomannsbolig

Definerte P-rom i kjeller:
- Trapperom, Vaskerom, WC

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	André Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5042 LIERNE	22	112		0	5369.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Granbakkveien 3							
Hjemmelshaver Kirste Arnstein							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stor horisontaldelt tomannsbolig sentralt beliggende i Sandvika sentrum i Nordli.
Gangavstand til alle sentrumsfasiliteter som skole, barehage, helseinstitusjoner, kommuneadministrasjon, butikk, m.m.

Eiendommen ble fradelt prestegården i 1912 for oppføring av legebolig.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsledning.

Regulering

Arealbruk: Bebyggelse og anlegg
PlanID: 2016004

Om tomten

Eiet tomt på 5 369 m²

Lett hellende tomt med opparbeidede plenarealer og naturtomt, trær og busker.
Oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.
Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Tinglyste/andre forhold

PANTEDOKUMENT
Grong Sparebank

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

1. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 2. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Forutsetninger

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Boligen ble befart i dagslys.

På grunn av manglende sikkerhetsutstyr er taket kun inspisert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være avvik på kaldloft som ikke lot seg bære grunnet manglende gangbart gulv. Inspeksjon kun utført fra loftluke.

Det er ikke utført noen teknisk tilstandsanalyse av tilleggsbygg på eiendommen.

Tilleggsbygg er kun arealmålt og enkelt beskrevet.

Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. minimumskravene i Forskrift til Avhendingsloven.

Bygningsdeler som ikke omfattes av minimumskravene kan likevel undersøkes hvis oppdragsgiver ønsker dette, mot tillegg i prisen.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, vil besiktigelsen kun baseres på det som er synlig.

Vennligst merk at kostnadsoverslag ved TG3 er basert på en visuell befaring og den kjente tilstanden til bygningsdelene på befaringsdatoen. Detaljert omfang av skader kan først fastslås ved nærmere undersøkelser og eventuell demontering av bygningsdeler. Skjulte skader kan forekomme og vil kunne påvirke kostnadene. Kostnadene vil avhenge av hvilke metoder som velges for utbedring og hvilke materialer som benyttes. Prisene på materialer og arbeidskraft kan variere over tid og mellom ulike leverandører og entreprenører. Kostnadsoverslagene er veiledende og bør ikke betraktes som et bindende tilbud. For et nøyaktig pristilbud anbefales det å innhente detaljerte tilbud fra kvalifiserte håndverkere etter at omfanget av skadene er fullstendig kartlagt.