

Tilstandsrapport

 Enebolig m/hybel/sokkelleil.

 Trollheggvegen 20 , 2836 BIRI

 GJØVIK kommune

 gnr. 182, bnr. 113

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 21840-2382

Eiendomsverdi ref nr: XA1337

Autorisert foretak: Takstgruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Wangen



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

Takstgruppen AS

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

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

Blant våre tjenester er:

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

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

Bestilling@takstgruppen.as

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



Rapportansvarlig

Petter Wangen

Petter Wangen

Uavhengig Takstingeniør

petterwangen@takstgruppen.as

416 66 662

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig m/hybel/sokkelleil. - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Boligen har en fin beliggenhet på Biri, herfra er det kort avstand til skoler, barnehager, forretninger, idrettsanlegg, travbane, båthavn m.m. Til Lillehammer er det ca. 27 km, til Moelv ca. 8 km og til Gjøvik sentrum ca. 20 km.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taket er tekket med shingel. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kaldt loft. Luftespalter ved raft. Adkomst til loft via luke. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Metalltrapper. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Terrasse mot vest:

Fundamentert i bolig. Fundamentert på mursøyler. Konstruksjoner og overflater i treverk og metall. Belysning. Metalltrapp.

Balkong mot nord:

Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:

Laminat. Fliser. Belegg. Teppe. Betong.

Vegger er i hovedsak preget av:

Fliser. Malte plater. Tapet. Murpuss. Murt forblending.

Himlinger er i hovedsak preget av:

Panel. Himlingsplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn. Deler av gulv er oppført. Grunnmur i betong. Grunnmur i blokker av porebetong. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur. Trapp i trekonstruksjon. Tredører. Formpressede dører. Murt pipe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje:

Fliser på gulv og vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Dusjvegger. Dusj. Ventil på vegg. Varme i gulv. Plastsluk.

Bad i underetasje

Gulvbelegg. Malt strie på vegg. Himlingsplater. Servant. Dusj. Ventil på vegg. Plastsluk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1. etasje:

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

Plass til frittstående:

Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøle/frysenskap.

Kjøkken i underetasje:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Del av benk med heldekkende beslag. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til frittstående:

Komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje:

Belegg på gulv. Tapet på vegg. Plater i himling. Servant. Gulvmontert wc.

Toalettrom i underetasje:

Belegg på gulv. Tapet på vegg. Plater i himling. Gulvmontert wc. Servant. Ventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i:

Metall.

Synlige avløpsrør i:

Plast.

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

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Oppvarming består av:

Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:

Ildstad. Panelovner. Varmepumpe. Varme i gulv.

El-anlegg med skrusikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ut på terreng. Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur. Støpt støttemur i betong.

Eiet tomt på 1 177,90 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårds plass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Oljetank.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

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

Ingen ytterligere kommentarer.

Garasje

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

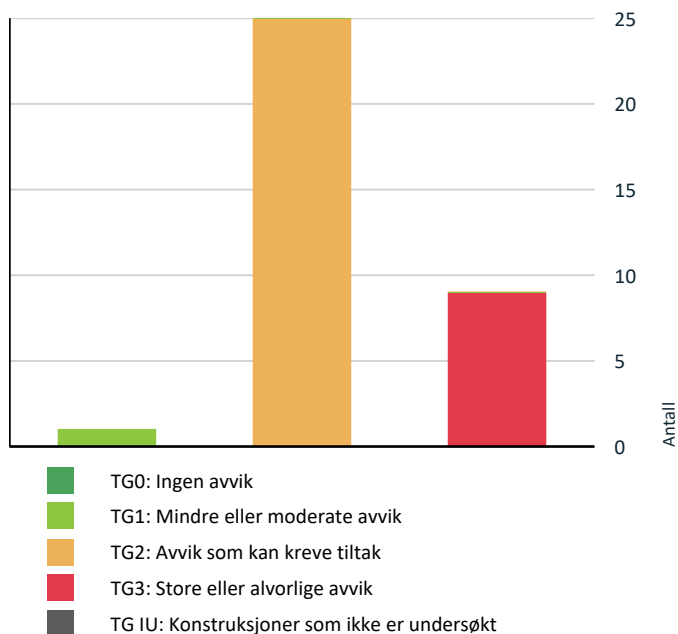
Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):

Fasade:

- Dør ved siden av port på tegning er flyttet til langsiden på garasjen.

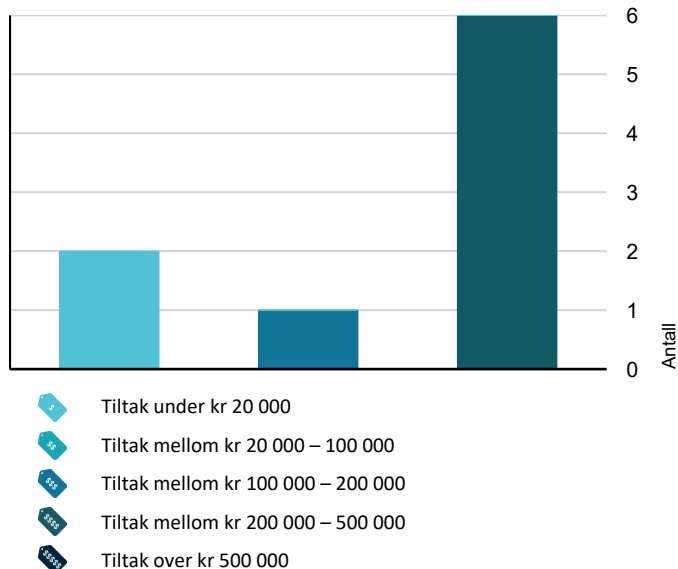
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

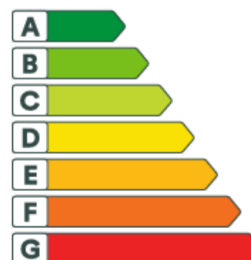
Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny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

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

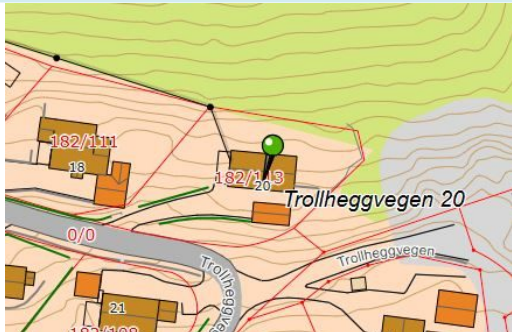
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/HYBEL/SOKKELLEIL.



Byggeår

1975

Kommentar

Ca. år opplyst av rekvirent.

Anvendelse

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Standard

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

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

Vedlikehold

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

Boligen er 51 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Det er behov for vedlikehold og utbedringer. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

Tilbygg / modernisering

2018	Utført av firma.	Revet og bygd ny balkong utenfor soverom.
2024	Utført av firma.	Ny utvendig vannledning.

(Opplysninger over er gitt av selger)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med shingel.

Ifølge historiske kart og flyfoto på 1881.no så ser det ut som det er lagt ny takshingel ett sted mellom 2013 og 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Mose på taket bør fjernes for å forlenge levetiden til taktekingen og redusere risikoen for fuktskader og lekkasjer. Eksakt alder på takshingel og ingen dokumentasjon på utført arbeid medfører usikkerhet om hvem som har utført taktekingen, og hva som ble utført. Jeg anbefaler derfor ytterligere undersøkelser.



Shingel er ikke lagt som anbefalt inn mot luftelyre.



Delvis mosegrodd ene siden av taket.

TG.2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Toppbord i tre. Punktet må sees i sammenheng med takteking og fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Malings/folieflass registrert. Utvendige beslag og takrenner/nedløp bærer preg av slitasje og er modent for utskifting. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, og utvendige beslag og takrenner/nedløp bør vurderes skiftet ut på grunn av slitasje og alder. Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.



Taknedløp mangler utkast og tilfredsstillende bortledning av takvann flere steder.

TG.2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

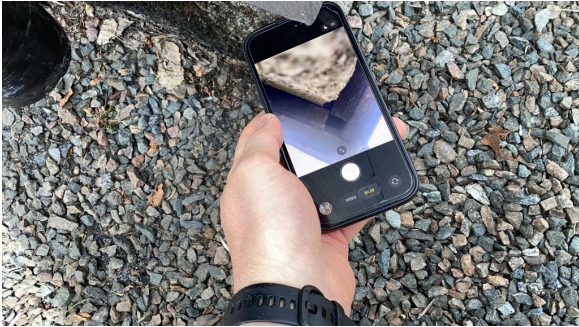
Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Utvendig kledning er ikke luftet. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Kledning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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Åpninger i utvendig komplettering bør tettes for å hindre inntrenging av mus, samtidig som nødvendig lufting og drenering ivaretas. Sprukne og slitte panelbord bør skiftes ut for å opprettholde kledningens funksjon og levetid. Manglende tiltak kan føre til skjulte råteskader, økt risiko for skadedyr og redusert levetid på veggkonstruksjonen.



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



Kledning er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk.



Sprukne panelbord rundt om.



Deler av kledning bærer preg av slitasje og er modent for utskifting.

TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kaldt loft. Luftespalter ved raft. Adkomst til loft via luke.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra delvis gangbart gulv frem til pipe og lyst med lommelykt. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Tilgjengelige merker var tørre på befaringen. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Vepsebol registrert på loft. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktmerkene og om det foreligger aktive lekkasjer, for å unngå risiko for råte- og fuktskader i takkonstruksjonen. Spor av mus bør følges opp med tiltak for å hindre videre inntrenging, da dette kan medføre lukt, skade på isolasjon og elektriske installasjoner. Vepsebol bør fjernes for å redusere risiko for uønsket insektsaktivitet og potensielle helseplager. Spiker som stikker gjennom undertaket bør utbedres for å unngå personskafer og ytterligere skade på undertaket. Det tas forbehold om skjulte feil og begrenset levetid på grunn av alder og begrenset inspeksjonsmulighet, noe som øker risikoen for uoppdagede skader.

Tilstandsrapport



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.

Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
1975

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres vedlikehold og utskifting av vinduer med punkterte eller sprukne glass, samt utskifting av harde eller slitte tettelisten og utbedring av værslitte karmen. Tiltak bør også vurderes for å bedre ventilasjonen for å redusere kondensproblemer. Ved utskifting av isolerglassruter fra denne perioden må det tas hensyn til mulig PCB-innhold, og disse må håndteres som spesialavfall. Manglende utbedring kan føre til økt varmetap, fuktskader, redusert innemiljø og ytterligere forringelse av vinduene. Kostnadsestimatet er basert på en vurdering av utskifting av vinduer. Det anbefales å innhente pristilbud fra relevante utførende firmaer for å få et mer presist estimat, da kostnadene kan variere avhengig av valgt leverandør og løsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Knust kjellervindu.



Vinduer bærer preg av slitasje.



Vinduer bærer preg av slitasje.

TG2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
1975

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør vurderes for utskifting på grunn av slitasje og alder, samt kort forventet gjenværende brukstid. Isolerglassruter fra denne perioden kan inneholde PCB og må håndteres som spesialavfall ved utskifting for å unngå miljø- og helsesisiko. Manglende tiltak kan føre til redusert funksjon, økt varmetap og potensiell forurensning ved feil håndtering av avfallet.



Skade på terrassedør.

TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrasse mot vest:

Fundamentert i bolig. Fundamentert på mursøyler. Konstruksjoner og overflater i treverk og metall. Belysning. Metalltrapp.

Balkong mot nord:

Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter registrert. Konstruksjonen er av forenklet type og særlig utsatt for påvirkning fra vær og vind. Dette medfører økt behov for regelmessig ettersyn og vedlikehold for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, råte og andre skader. Manglende vedlikehold kan redusere levetiden og øke risikoen for skader på bygningsdelen. Flassing på overflate. Spredte råteskader. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres regelmessig ettersyn og nødvendig vedlikehold for å utbedre skjevheter, flassing og råteskader, samt for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og videre forringelse. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for ytterligere skader, redusert levetid og kostbare utbedringer på sikt.



Råte observert.



Skjevheter.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Metalltrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje på trapp og behov for vedlikehold. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av slitasje på trappen for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for skader eller ulykker. Manglende tiltak kan føre til økt slitasje, svekket sikkerhet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Behov for vedlikehold.



Behov for vedlikehold.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak preget av:
Laminat. Fliser. Belegg. Teppe. Betong.

Vegger er i hovedsak preget av:
Fliser. Malte plater. Tapet. Murpuss. Murt forblending.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Panel. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Misfarging på overflater. Gulv er feilmontert enkelte steder. Knirk i gulv enkelte steder. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Dette punktet må også ses i sammenheng med "Rom under terreng". Punktskader på overflater. Boligen er ikke røykfri. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater med misfarging, feilmontering og punktskader bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Knirk i gulv bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå videre skade og redusert komfort. Spor av mus må følges opp med grundig inspeksjon og eventuelle tiltak for å hindre skadedyr, da dette kan medføre helseisiko og skade på bygningskonstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse av overflater, økt vedlikeholdsbehov og potensiell skade på underliggende konstruksjoner. Kostnadsestimatet er basert på en vurdering av utbedring av overflater. Det anbefales å innhente pristilbud fra relevante utførende firmaer for å få et mer presist estimat, da kostnadene kan variere avhengig av valgt leverandør og løsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Misfarging på overflater.



Gulv er feilmontert enkelte steder, endeskjøter er ikke tilstrekkelig forskjøvet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

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 tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Skjevheter i etasjeskillet er normalt ut fra byggeår. Konstruksjonsstyrke er ikke vurdert og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å utbedre helningsavviket må etasjeskillet rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge eventuell risiko for skjulte feil eller svekket konstruksjonsstyrke, da deler av bygningsdelen er skjult og har høy alder. Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere kan være økt risiko for skjulte skader eller redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Murt pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at en fagkyndig foretar en grundig kontroll av ildstedet og skorsteinen for å avdekke eventuelle skjulte feil og vurdere nødvendige utbedringer. Konsekvensen av å ikke utbedre sprukne plater i vedovnen kan være redusert sikkerhet, økt risiko for brann og dårligere funksjon på ildstedet.



Feieluke i underetasje.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Deler av gulv er oppført. Grunnmur i betong. Grunnmur i blokker av porebetong. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring utbedres. Oppført gulv og utforede vegger under terreng slik som her regnes som risikokonstruksjoner, da erfaring viser at slike konstruksjoner ofte har høy skadefrekvens. Dette skyldes at fukt kan trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader og redusert levetid. Det anbefales å være oppmerksom på mulige fuktproblemer og vurdere tiltak for å redusere risikoen. Hulltaking er utført for å tilfredsstille forskrift. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Råteskadet treverk påvist, punktet må ses i sammenheng med bad i kjeller. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å redusere risikoen for fuktskader og skjulte råteskader i kjellerkonstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen, samt potensielle helseproblemer knyttet til fukt og råte. Det anbefales også å overvåke området jevnlig og vurdere tiltak mot skadedyr, da det er registrert spor av mus. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til evt. utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg unormale verdier.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier i konstruksjon.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bratt trapp. Knirk i trapp registrert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre brattheten og knirk i trappen, for å redusere risikoen for fallulykker og forbedre brukskomforten. Manglende utbedring kan medføre økt fare for personskader og redusert funksjonalitet.

Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører. Formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Punktskader på dører. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Lokal utbedring av punktskader bør vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere forringelse og redusert levetid på dørene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Dusjvegger. Dusj. Ventil på vegg. Varme i gulv. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt da rommet må påregnes oppgradert og det er funnet avvik i våtsone. Med bakgrunn i at våtrommet er ca. 36 år, eldre våtrom erfaringsmessig er utsatt for lekkasjer og påviste avvik må våtrommet påregnes oppgradert. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon, innredning og overflater. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk.



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

1. ETASJE > BAD

TG 3 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendige tiltak for å utbedre påviste fuktskader, for å unngå videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp, råte og forringelse av konstruksjonen. Videre undersøkelser kan være nødvendig for å avdekke skadeomfanget og sikre korrekt utbedring. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med "Generell".

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Referansesøk.



Referansesøk.



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



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

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg. Malt strie på vegg. Himlingsplater. Servant. Dusj. Ventil på vegg. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt da rommet må påregnes oppgradert og det er funnet avvik i våtsone. Fortsatt bruk av våtrommet frarådes pga. påviste avvik. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon, innredning, overflater og fall. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for fuktskader, redusert brukstid og ytterligere forringelse av konstruksjonen. Fortsatt bruk av våtrommet frarådes inntil nødvendige utbedringer er utført. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sprekk i membran rundt sluk.



Hull i vegg i dusjsone.



Sprekt belegg.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes nødvendige tiltak for å utbedre påvist fuktskade, for å unngå videre skadeutvikling som kan føre til mugg, råte og svekkelse av konstruksjonen. Videre overvåkning og eventuelt ytterligere undersøkelser anbefales for å sikre at skaden ikke utvikler seg. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med "Generell".

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Hull i veggen i dusjsonen.



Råte observert i vegg bak dusjsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Plass til frittstående:

Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøle/frysenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredning bærer preg av slitasje. Komfyrvakt anbefales montert. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det var ikke mulig å inspisere bak eller under kjøkkeninnredning på befaringen. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle skjulte skader eller feil i dette området. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkeninnredningen bør vurderes oppgradert eller vedlikeholdt for å redusere risikoen for ytterligere slitasje og funksjonssvikt. Det anbefales å montere komfyrvakt for å øke brannsikkerheten. På grunn av alder og begrenset inspeksjonsmulighet bør det påregnes risiko for skjulte feil eller skader bak og under innredningen, noe som kan medføre uforutsette kostnader ved fremtidig oppgradering eller reparasjon.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".



Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Del av benk med heldekkende beslag. Dobbel kjøkkenkum.

Tilstandsrapport

Plass til frittstående:
Komfyr.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkeninnredning bærer preg av slitasje. Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Det var ikke mulig å inspisere bak eller under kjøkkeninnredning på befaringen. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle skjulte skader eller feil i dette området. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkeninnredningen bør vurderes for utskiftning eller utbedring, spesielt med tanke på slitasje og fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Det anbefales å undersøke nærmere for eventuelle skjulte skader bak og under innredningen, da alder og begrenset inspeksjonsmulighet øker risikoen for skjulte feil og fuktskader. Manglende tiltak kan føre til ytterligere skade på kjøkkeninnredningen og omkringliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i yttervegg.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk fra kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og luktp problemer.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulv. Tapet på vegg. Plater i himling. Servant. Gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Punktskader på overflater. Punktet må ses i sammenheng med "Avløpsrør". Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punktskader på overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse og opprettholde god hygiene. Manglende mekanisk avtrekk bør vurderes etablert for å sikre tilfredsstillende luftutskifting, da utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for fuktskader over tid.

Tilstandsrapport



Punktskader på overflater.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulv. Tapet på vegg. Plater i himling. Gulvmontert wc. Servant. Ventil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Teknisk utstyr har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales å oppgradere det tekniske utstyret og etablere mekanisk avtrekk for å redusere risikoen for skjulte feil, funksjonssvikt og fuktskader som følge av alder og utilstrekkelig ventilasjon. Manglende tiltak kan medføre redusert levetid og økt behov for vedlikehold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i:
Metall.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rørproppleg er ikke lagt vannskadesikkert. Utilstrekkelig innfesting av rør registrert. Eldre rør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å sikre vannskadesikkert rørproppleg og bedre innfesting av rør, samt vurdere utskiftning av eldre rør for å redusere risiko for lekkasjer og redusert vanntrykk. Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for vannskader, plutselige lekkasjer og driftsavbrudd, samt at skjulte feil kan forbli uoppdaget på grunn av rørenes alder og skjulte føringer.

Tilstandsrapport



Stoppekran i underetasje.

Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i:
Plast.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal føres over tak. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Skader på anlegget må utbedres.

Drypplekkasje fra avløpsrør/skjøter må utbedres for å hindre videre lekkasje og fuktskader. Det anbefales å få utført nærmere undersøkelser av skjulte deler av anlegget, da alder og skjulte føringer øker risikoen for skjulte feil og skader. Lufting fra avløp bør etableres over tak for å sikre korrekt funksjon og forhindre lukt og kondensproblematikk. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader, fukt og eventuelle helse- og luktproblemer. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til evt. utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal føres over tak.



Drypper fra vannlås på toalettrom i 1. etasje.



Stakeluke i underetasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere luftfuktigheten innendørs, for å unngå videre kondensdannelse på vinduene. Dårlig ventilasjon og høy luftfuktighet kan føre til mugg- og fuktskader, samt redusert inneklime.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannstanken bør vurderes skiftet ut, da alder medfører økt risiko for plutselig svikt og lekkasje, noe som kan føre til vannskader og driftsstans.



Varmtvannsbereder fra 1975 lokalisert i underetasje.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:

Ildstad. Panelovner. Varmepumpe. Varme i gulv.

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

Selgers opplysning:

Varme i gulv på: Bad i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke avholdt service på varmpumpe. Vann fra varmpumpe bør ledes vekk fra grunnmur. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmpumpen for å sikre korrekt og energieffektiv drift, samt for å redusere risiko for driftstans eller kostbare reparasjoner. Kondensvann fra varmpumpen bør ledes vekk fra grunnmuren for å unngå fuktskader og forringelse av bygningskonstruksjonen.

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Inntak med automatsikringer. El-anlegg med skrusikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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.

Ikke besvart da dette er fullmaktsalg.

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

Ukjent Ikke besvart da dette er fullmaktsalg.

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

Ukjent

Ikke besvart da dette er fullmaktsalg.

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 Ikke besvart da dette er fullmaktsalg.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Ikke besvart da dette er fullmaktsalg.

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

Ukjent Ikke besvart da dette er fullmaktsalg.

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



Sikringsskap i underetasje.



Sikringsskap på bod i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ut på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsikringen har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på svikt, tiltak anbefales. Flere konstruksjoner under terreng er kledd inn, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillær sug fra grunnen. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Eldre fuktsikring vurderes som en risikokonstruksjon. Løsningen har begrenset funksjon sammenlignet med dagens standard, noe som medfører økt sannsynlighet for fuktrelaterede skader. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt etableres eller utbedres fuktsikring og drenering for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjoner under terreng. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til inntrenging av vann og fukt, som igjen kan gi skader på bygningsdeler, redusert brukstid og økte vedlikeholdskostnader. Takvann må ledes bort fra bygningen for å unngå at vann renner inn mot grunnmuren og øker belastningen på fuktsikringen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn. Støpt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av sprekker og riss i grunnmur og gulv for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen. Malingsflass, avskalling og saltutslag indikerer fuktvandring, og det anbefales å undersøke årsaken nærmere for å unngå ytterligere skader og redusert brukstid. Alderen på konstruksjonen og skjulte bygningsdeler øker risikoen for skjulte feil, noe som kan medføre uforutsette kostnader ved fremtidig vedlikehold.



Sprekk i mur.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støpt støttemur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Nivåforskjeller som kan utgjøre fare, skal sikres med gjerde e.l. Dette gjelder i eller i nærheten av uteoppholdsareal og der nivåforskjellen er på mer enn 0,5 m og der det er hardt underlag. Det er registrert forhold som gjør at det burde vært etablert sikring på støttemuren. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres rekkverk eller annen form for sikring på støttemuren for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt der det er nivåforskjeller over 0,5 meter og hardt underlag. Manglende sikring kan medføre alvorlige personskader ved fall. Kostnadsestimatet er basert på en vurdering av utbedring av støttemurer. Det anbefales å innhente pristilbud fra relevante utførende firmaer for å få et mer presist estimat, da kostnadene kan variere avhengig av valgt leverandør og løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Sprekker i mur.



Skjevheter i mur.



Større sprekker i støttemur.

Terrenghorhold

Beskrivelse

Eiet tomt på 1 177,90 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Selgers opplysning:

Det ble lagt opp ny utvendig vannledning i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport

Oljetank

Beskrivelse

Oljetank.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson.



Dagtank på bod.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

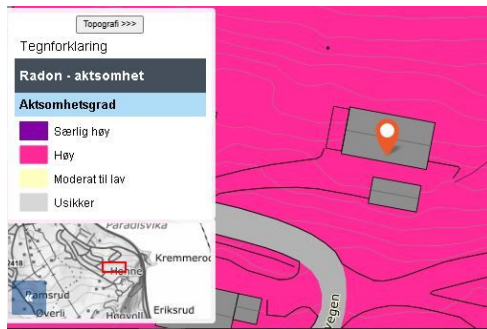
Eiendommen ligger i et område som er markert med høy aktsomhet i kartet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør monteres rekkverk på utvendige og innvendige trapper, samt utbedres rekkverk på balkong og terrasse slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Dette er viktig for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta personsikkerheten. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helse- og sikkerhetsrisiko knyttet til radoneksposering.

Tilstandsrapport



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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

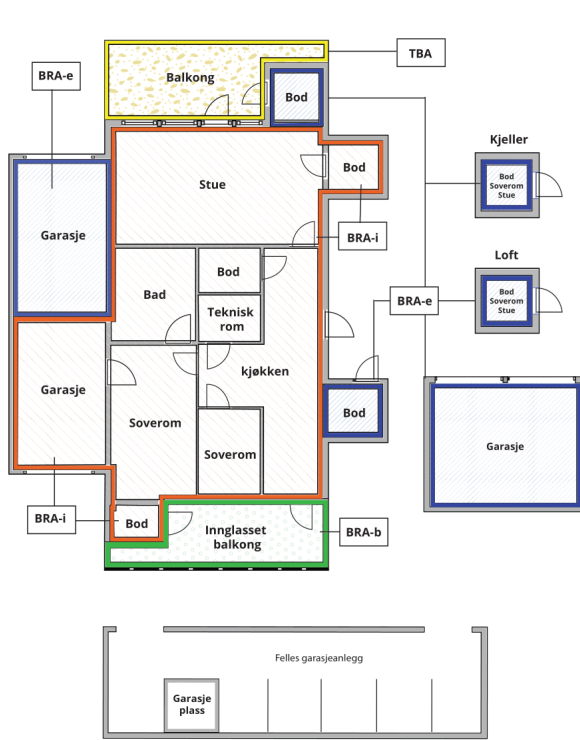
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	97			97	23
Underetasje	82			82	
SUM	179				23
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, kjøkken, stue, vindfang, soverom 1, toalettrom, trapperom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Bad, gang 1, bod 1, bod 2, bod 3, vindfang, kjøkken, stue, soverom, gang 2, bod 4, toalettrom		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,36 m.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, målt 2,36 m og 2,06 m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

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

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

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

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse: 17 m²

- Areal balkong: 6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ingen ytterligere kommentarer.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Fasade:

- Dør ved siden av port på tegning er flyttet til langsiden på garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Petter Wangen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	182	113		0	1177.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trollheggvegen 20

Hjemmelshaver

Hansen Jan Roger

Kommentar

Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Regulering

Honne, Skjærvold mm (del av), Biri

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

Tinglyste/andre forhold

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

1972/8073-2/19

10.11.1972

FORKJØPSRETT

Rettighetshaver: GJØVIK KOMMUNE Ved salg til andre enn nærmeste familie

1972/8073-3/19

10.11.1972

PRIORITETSBESTEMMELSE

Prioritet etter obligasjon til Husbanken, som til enhver tid hviler på eiendommen

1972/8073-4/19

10.11.1972

GRUNNDATA RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Rettighetshaver: Telenor Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2020-2032

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

Fremmedartslista

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1983

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

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

Kommentar

Ca. år opplyst av rekvirent.

Beskrivelse

Grovstøpt gulv. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertak av plater. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Taktekking med asfaltshingel. Vindski i tre. Takrenner og utvendige beslag i metall. Trevinduer med 1-lag glass. Treporter/dører. Vippeport.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.05.2026	Dato info ble innhentet.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.05.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest.	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.	13.04.2015	Opplegg av utestikk til varmepumpe med egen sikringskurs. Div oppfesting av kabel utendørs.	Gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.	12.12.1973		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger uthus/garasje.	03.05.1982		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse.	09.07.1976	Innflytningstillatelse.	Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter.			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Finnes ikke		Nei
Rekvirent/selger.	10.05.2026	Fremvist eiendommen.	Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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