

Tilstandsrapport



Enebolig



Vest-Torprunden 321, 2870 DOKKA



NORDRE LAND kommune



gnr. 58, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 291 m² BRA-i: 244 m²



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 30.01.2026

Oppdragsnr.: 20279-1723

Referansenummer: HE3008

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Håkon Schjørlien



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

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

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

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

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig

Tor Håkon Schjørlien

Uavhengig Takstingeniør

tor@lietakst.no

470 43 802



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET OG GENERELT OM EIENDOMMEN:

Boligeiendom med flott beliggenhet på Vest-Torpa. Eiendommen er bebygget med enebolig fra 1922 og garasje fra 2008. Området er spredt bebygd med boliger og landbrukseiendommer. Landsbyen Dokka ligger 15 km fra eiendommen der man finner de fleste fasiliteter som skoler, butikker, helse og kommuneadministrasjon. Torpa senter med eldresenter, legekantor, barnehage og barne/ungdomsskole ligger ca 13 km fra eiendommen. Boligen inneholder blant annet 5 soverom, eldre bad og vaskerom som opprinnelig er oppført som bad, funksjonelt kjøkken, stue og spisestue. Parkering i garasje og biloppstillingsplass på eiendommen.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:

Bygninger er løpende vedlikeholdt etter behov for eier og tidligere eiere de senere år og fremsto i generelt god stand etter alder innvendig ved befaring. Alder samt slitasje tilsier at utvendige fasader på boligen må påregnes noe oppussing/vedlikehold de nærmeste årene. Enkelte punkter i rapporten er vurdert opp mot dagens krav og kan derfor ha et avvik der det ikke nødvendigvis er behov for umiddelbare tiltak. Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE:

Boligen er oppført i 1922. Bygningen er oppført over 2 etasje + jordkjeller og loft. Grunnmur av gråsteinsmur. Etasjeskiller av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår. Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel. Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater. Kaldloft med adkomst via luke i himling.

OPPVARMING: Boligen varmes opp med ved og strøm. Luft til luft varmepumpe montert i boligen.

ADKOMSTVEG:

Adkomst til eiendommen fra offentlig veg med privat avkjørsel.

VANN:

Privat felles brønn til denne eiendommen + 2 andre naboer. Det er også boret etter vann på eiendommen som brukes som reserveløsning. Vann fra private drikkevannskilder må på generelt grunnlag påregnes løpende vedlikehold og ettersyn. Anbefales på generelt grunnlag at det sendes inn vannprøve for å kontrollere kvalitet på drikkevann.

AVLØP:

Eiendommen har privat avløp via septiktank, med overløp til spredegrøft. Det er ikke opplyst om feil med avløpsanlegg, men private avløpsanlegg vil kreve vedlikehold og ved økt eller endret bruk kan det være behov for oppgradering. Anleggets alder tilsier at oppgradering må påregnes som nært forestående.

TOMT:

Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes. Tomten er tilnærmet flat og slakt skrånet på overflater. Opparbeidelse antatt med plen, grus og diverse beplantning. Biloppstillingsplass på eiendommen. Ved befaring var tomten snødekt og overflater er derfor ikke vurdert. Anbefales ytterligere besiktigelse når eiendommen er snøfri.

Enebolig - Byggeår: 1922

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon med saltak og kaldloft som er oppbygget av sperrer i tre. Taket er tekket med bølgeblekkplater som har ukjent alder. Det er ikke montert undertak under taktekingen. Dette medfører at ved evt lekkasje fra taktekingen vil vann renne ned i underliggende konstruksjoner. Dekkbord av tre montert. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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. Renner og nedløp av metall. Fotbeslag montert på pipe. Takstige montert til pipe. Yttervegger består av trebindingsverk. Isolering er ikke vurdert. Eier opplyser at alle yttervegger er isolert. Utvendige fasader er kledd med trepanel. Opplyst i tidligere salgsoppgave av eiendommen at det er ny panel på store deler av boligen fra 2006. Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig. Vinduer med isolerglass fra 2022/23. Ytterdør med glass fra 2009 iht salgsoppgave fra 2016. Terrassedør som er datert 2010. Opplyst i salgsoppgave fra 2016 at dør er montert i 2016. Platting fra 2023 oppført inntil terrasse med adkomst fra stue. Terrasse fra 2014 utenfor stue som er oppført på pkt fundamenter. Gulvkonstruksjon av trebjelkelag med tregulv over og rekkverk av tre. Dels takoverbygget med del utenfor dør på ca 8 m2 der takoverbygg er tekket med papp iht opplyst i salgsoppgave fra 2016. Platting foran inngangsdør av tre der det er oppført takoverbygg fra 2018 iht opplyst av eier. Takoverbygg er tekket med metallplater. Overflater var hovedsaklig dekket med snø ved befaring og er derfor ikke vurdert i sin helhet. Noe slitasje i overflater er påregnelig, men eksakt tilstand kan ikke beskrives før eiendommen er snøfri. Trapp av tre fra terrasse utenfor stue. Trappen er ikke vurdert på overflater grunnet snø ved befaring.

Beskrivelse av eiendommen

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av laminat, heltre og belegg.
Vegger har overflater av trepanel og malte plater
Himlinger har overflater av malt mdf panel, trepanel og malte/folierte plater.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket.
Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på overflater innvendig i boligen og ut fra det som var synlig fra undersiden i underliggende etasje/kjeller. Eldre trekonstruksjoner kan på generelt grunnlag ha skjulte feil og skader da spesielt i overgang til grunnmur. Eksakt tilstand kan ikke beskrives uten inngrep i konstruksjonen.
Bygget er oppført før krav om radonsperre.
Murt pipe som er sentrert i boligen.
Sotluke plassert i spisestue.
Peis med innsats som har ukjent alder på kjøkken og peisovn med ny brannmur bak fra 2016 iht opplyst i tidligere salgsoppgave.
Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befaring og evt. opplyst av eier.
Jordkjeller med adkomst via luke i gulv på gang og spisestue.
Trapp av tre mellom etasjer.
Trapp opp til loft er ikke vurdert da denne går til rom som ikke har tellende areal.
Innvendige dører av tre og fyllingsdører med malte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. Etg:
Badet har ukjent alder.
Overflater på gulv av belegg.
Vegger har overflater av tapet, tegl og baderomsplater. Himling i rommet har malte plater.
Badet er innredet med servant med skap, steamdusjkabinett, WC og opplegg for vaskemaskin.
Rommet varmes opp med stråleovn.
Ventilasjon via ventil i himling.
Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

Vaskerom 1. Etg:
Vaskerom har ukjent alder.
Overflater på gulv av fliser.
Vegger har overflater av fliser.
Vaskerommet er innredet med servant med skap, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og WC.
Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.
Ventilasjon via fuktstyrt vifte på vegg.
Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2009.
Innredningen har under og overskap med profilerte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.
Oppvaskemaskin, stekeovn og kjøleskap montert på kjøkken.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannrør av: Plast og metall.
Stoppekran plassert i jordkjeller.
Det er lagt opp plast vannrør fra jordkjeller til vegg utenfor bad for fremtidig tilkobling ved oppussing av bad i 2. Etg iht opplyst. Rør er synlige i jordkjeller med adkomst via luke i spisestue.
Synlige avløpsrør innvendig består av: Plast.
Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av bygget ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk av bygningen ut fra det som synes ved befaring. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk.
Trykktank i kjellerrom.
Varmepumpe i stue fra 2021 iht opplyst av eier.
Bereder er plassert i kjellerrom.
El. anlegg i boligen er løpende oppgradert og vedlikeholdt etter behov for eier og tidligere eiere.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert på lekerom/hobbyrom i 2. Etg.
Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ut fra alder er det trolig ingen drenering/naturlig drenering på eiendommen. Ved befaring var det snødekte overflater utvendig og forhold rundt drenering og fuktsikring lar seg ikke vurdere.
Løpende vurdering av tiltak med drenering på eiendommen anbefales på generelt grunnlag. TG ikke satt for naturlig drenering.
Grunnmur av naturstein som antatt er fundamentert direkte på opprinnelig terreng.
Ved befaring var det snødekte overflater utvendig og fallforhold mot grunnmur er derfor ikke vurdert.
Vannrør av plast med ukjent alder. Varmekabel i vannrør med bryter på vegg i kjeller.
Abløpsrør av plast med ukjent alder.
Vann er tilkoblet privat brønn som er felles med 2 andre naboer.
Borevann på eiendommen som benyttes som reserveløsning. Dette grunnet at brønn noen ganger har vært tom for vann.
Abløp er tilkoblet privat avløpsanlegg med spredegrøfter.
Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.
Septiktank av betong på eiendommen. Septiktank og spredegrøfter har ukjent alder.
Det er ikke opplyst om nedsatt funksjon på avløpsanlegget, men ut fra alder må det ved økt eller endret bruk påregnes oppgradering/vedlikehold av anlegget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiver.

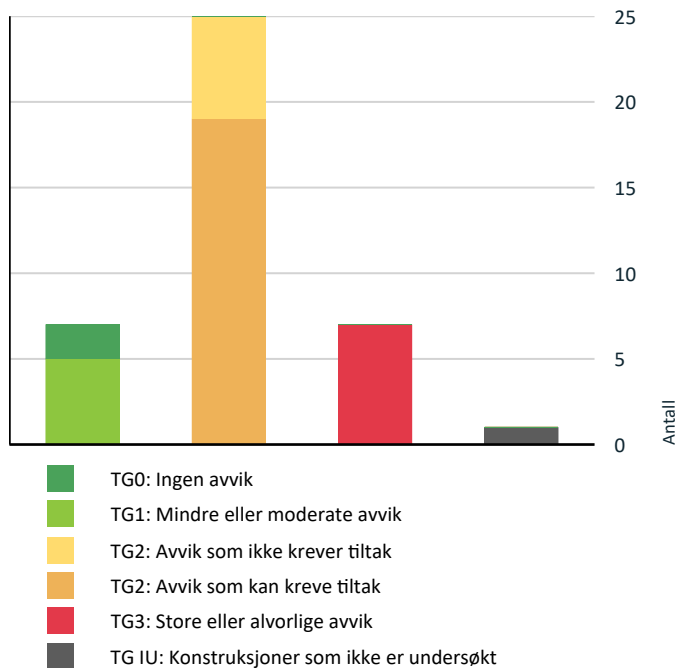
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

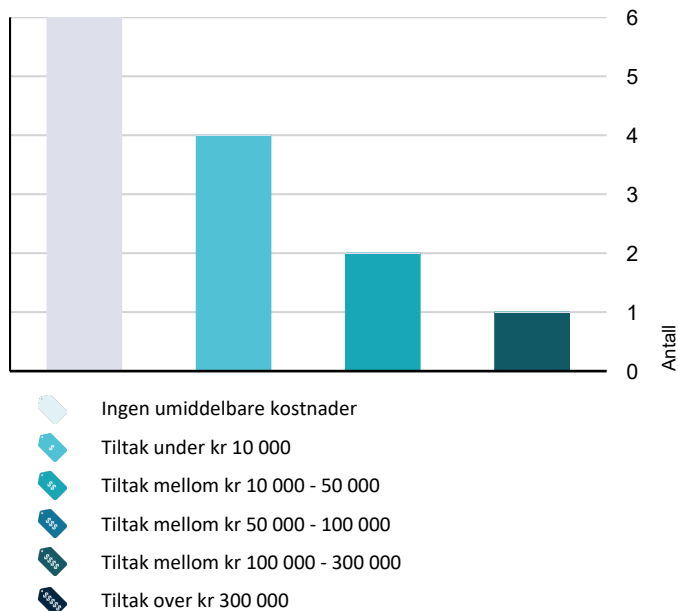
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport er oppdatert etter ny befaring av eiendommen den 30.01.2026. Ved befaring for oppdatering var det snø og kuldegrader og alle forhold utvendig er derfor ikke vurdert grunnet at disse ikke er synlige pga. snø.

Der det er gitt TG 2 som ikke krever umiddelbare tiltak er dette basert på at bygningsdelen fungerte ved befaring. Dette medfører ingen garanti for at det ikke kan oppstå skader i kort tid etter takstbefaring eller hjemmelsovergang. Kostnadsestimater er beregnet på skjønn ut fra det som var synlig ved befaring. Avvik i kostnadsestimater må påregnes da alle forhold ikke er kjent samt at evt. standard på tiltaket vil medføre variasjoner i kostnadsestimat. Det er kun punkter som er gitt TG 3 som er kostnadsestimert. Punkter som er gitt TG 2 kan likevel måtte påregnes kostnader som nært forestående. Bilder som er satt inn i rapporten er kun for å vise enkelte skader. Dette betyr ikke nødvendigvis at bilde av skadet bygningsdel er eneste skade på nevnt bygningsdel. Dette er kun for å vise noen av skader og vedlikeholdsbehov som er observert ved befaring. Undertegnede er ikke fagmann på elektriske anlegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring.

For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med El-Takstmann. Undertegnede er ikke fagmann på VVS/rørpropplegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring. For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med fagkyndig.

Kontroll av planhetsavvik på gulv er ikke utført i alle rom. Tilleggsbygninger er ikke omfattet av avhendingsloven og disse bygninger er derfor kun generelt beskrevet og ikke gitt tilstandsgrad pr. bygningsdel slik som hovedbygning. Ved befaring var det snø på eiendommen som begrenset kontrollmulighet av overflater.

Takstingeniør og oppdragsgiver har samme etternavn, men er ikke nært beslektet eller i bekjentskap fra tidligere.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengforhold [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 > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

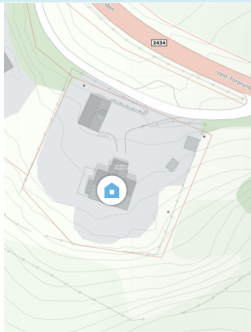
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1922

Anvendelse

Bolig

Standard

Bygningen har eldre standard, men er løpende oppgradert innvendig de senere år.

Vedlikehold

Bygningen er eldre og må påregnes en del oppgraderinger som nært forestående selv om det er utført en del oppussing av innvendig overflater de senere år. Enkelte arbeider innvendig i boligen var ikke ferdigstilt ved befaring og må påregnes fullføring.

Kommentar

Opplyst byggeår i tidligere takst.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering/o ppgradering	Byttet vinduer bortsett fra ett oppe fra 2022/23
2018	Modernisering/o ppgradering	Pusset opp stue 2018/19 - etterisolert vegger i stue fra innsiden. (Arbeider er utført av tidligere eiere)
2022	Modernisering/o ppgradering	Gulv i 1. Etg med folie under fra 2018/2019 og 2022. (Arbeider er utført av tidligere eiere)
2018	Modernisering/o ppgradering	Inngangsparti er pusset opp og det er lagt ned gulvvarme i gang fra 2018. (Arbeider er utført av tidligere eiere)
2014	Modernisering	Veranda utenfor stue oppført. (Arbeider er utført av tidligere eiere)
2018	Ombygging	Takoverbygget inngangsparti oppført. (Arbeider er utført av tidligere eiere)
2010	Modernisering	Opplyst i tidligere salgsoppgave at terrassedør er montert i 2016, men denne er datert 2010. (Arbeider er utført av tidligere eiere)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med bølgeblekkplater som har ukjent alder. Det er ikke montert undertak under taktekkingen. Dette medfører at ved evt lekkasje fra taktekkingen vil vann renne ned i underliggende konstruksjoner. Dekkbord av tre montert. 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. 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.

Vurdering av avvik:

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

Dekkbord av tre har slitasje i overflater. Lokalt hull i dekkbord etter hakkespett.

Overflater av taktekking er ikke vurdert i sin helhet utvendig grunnet snø ved befaring.

Ved befaring for oppdatering av tilstandsrapport ble det observert rim/snø inne på loft som tyder på utettheter og/eller varmelekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tilstandsrapport

Anbefales utskifting av takteking som nært forestående pga. alder samt at det ikke er montert undertak. Undertak og lufting av konstruksjonen må påregnes etablert ved omlegging av takteking.
TG satt ut fra nevnte punkter og alder.



Slitte dekkbord

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall. Fotbeslag montert på pipe. Takstige montert til pipe.

Vurdering av avvik:

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

Opplyst av eier at stigetrinn er noe dårlig innfestet og observert bord på undersiden av takplater som enkelte stigetrinn er festet i. Enkelte skader i takrenner observert ved befaring. Lekkasje fra skjøter på takrenner må påregnes da det er noe skader lokalt ved skjøter i renner. Beslag under vinduer er stedvis slitte.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Anbefales at snøfangere monteres på alle sider. Snø og is skal ikke medføre fare for ras på områder der personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrert. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrert. Ved ettermontering av snøfangere må konstruksjonens dimensjonering vurderes nøye slik at takkonstruksjonen tåler snøbelastning. Ru takoverflater skal etter dagens krav ha snøfangere hvis vinkel på tak er brattere enn 27 grader. Glatte takoverflater skal etter dagens krav ha snøfangere uavhengig av takvinkel.

Stigetrinn må påregnes utskifting og tilstrekkelig innfesting.

TG satt ut fra nevnte punkter og alder.



Skade i takrenne



Slitt beslag under vinduer

Veggkonstruksjon

Yttervegger består av trebindingsverk.

Isolering er ikke vurdert. Eier opplyser at alle yttervegger er isolert.

Utvendige fasader er kledd med trepanel. Opplyst i tidligere salgsoppgave av eiendommen at det er ny panel på store deler av boligen fra 2006.

Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Panel på boligen er slitt og har delvis mye avflassing. Fasader må påregnes overflatebehandling som nært forestående.

Eldre lukkede trekonstruksjoner kan ha skjulte feil og fuktskader selv om dette ikke ble påvist der overflater var tilgjengelige for besiktigelse ved befarings.

Ved besiktigelse av loft ble det observert en del fuktmerker på innsiden av panel mot kaldloft.

Observerte skjevheter/kuving på innvendige vegger ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling av panel må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Behov for overflatebehandling av yttervegge



Behov for overflatebehandling av yttervegge



Skjevhet på vegg mellom spisestue og stue

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med saltak og kaldloft som er oppbygget av sperrer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er ikke montert undertak under taktekingen. Dette medfører at ved evt. lekkasje fra takplater eller kondensering på plater så vil det være risiko for at fukt fra dette kan renne ned i underliggende konstruksjoner.

Observerte noe fuktmerker i treverk rundt pipe og i gradrenner ved befarings som kan tyde på periodevis mindre lekkasjer.

Takkonstruksjonen er underdimensjonert sammenlignet med dagens standard og dette må hensyntas og evt. forsterkes ved montering av snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat for etablering av lufting i takkonstruksjonen gjelder kun montering av ventiler i gavl. Ved omlegging av takteking anbefales det etablert lufting etter dagens normale standard. Dette vil ha en større kostnad enn kostnadsestimat, men er ikke hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak før evt. takteking legges om.

TG 3 gitt grunnet at det ikke er lufting av takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer med enkle glass på loft. Vinduer med isolerglass fra 2017 på rom til loft 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er gamle og har noe slitasje i overflater. Vinduer har ikke samme isoleringsevne som nye vinduer i dag. Det er ikke foret ut og listet rundt vinduer i gang til loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av vinduer må påregnes som nært forestående.
TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



Gammel vindu på soverom under oppussing



Ikke listet rundt vindu på gang til loft

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 2022/23.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Beslag er stedvis ikke ført opp i spor under vindu.
Dekkbord rundt vinduer er slitte.
Glippe mellom gjæringer på listverk rundt vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når beslag ikke er ført tilstrekkelig opp i spor under vindu kan dette i ytterste konsekvens medføre at det kommer fukt inn i veggkonstruksjon mellom vindu og vannbrett.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Glippe mellom vindu og beslag under

TG 1 Dører

Ytterdør med glass fra 2009 iht salgsoppgave fra 2016. Terrassedør som er datert 2010. Opplyst i salgsoppgave fra 2016 at dør er montert i 2016.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting fra 2023 oppført inntil terrasse med adkomst fra stue.

Terrasse fra 2014 utenfor stue som er oppført på pkt fundamenter. Gulvkonstruksjon av trebjelkelag med tregulv over og rekkverk av tre. Dels takoverbygget med del utenfor dør på ca 8 m2 der takoverbygg er teknet med papp iht opplyst i salgsoppgave fra 2016.

Platting foran inngangsdør av tre der det er oppført takoverbygg fra 2018 iht opplyst av eier. Takoverbygg er teknet med metallplater.

Overflater var hovedsaklig dekket med snø ved befarings og er derfor ikke vurdert i sin helhet. Noe slitasje i overflater er påregnelig, men eksakt tilstand kan ikke beskrives før eiendommen er snøfri.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er målt til 88 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm der gulv er mer enn 50 cm over bakkenivå. Det blir avvik på dette i tilstandsrapporten grunnet at dette skal vurderes opp mot dagens krav.

Overbygg utenfor terrassedør er noe malingsslitt på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Ytterligere undersøkelser anbefales når eiendommen er snøfri.

TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp av tre fra terrasse utenfor stue. Trappen er ikke vurdert på overflater grunnet snø ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat må påregnes avvik ut fra valgt løsning/standard.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av laminat, heltre og belegg.

Vegger har overflater av trepanel og malte plater

Himlinger har overflater av malt mdf panel, trepanel og malte/folierte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater fremsto i god stand i de rommene som er pusset opp, ellers fremsto overflater stedvis som eldre og noe slitte samt at arbeider med overflater i rom til loft ikke er fullført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fullføring av påbegyndte arbeider samt oppussing av slitte/eldre overflater må påregnes som nært forestående.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



TG 2 Gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre betong gulv ble støpt uten diffusjonssperre og er generelt lett utsatt for kapillær oppsug- vann oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen indikasjoner på skader der overflater var tilgjengelig for besiktigelse, men overflater lar seg ikke vurdere i sin helhet da det er belegg over betongdekke i rommet. Isolering og fuktsikring er ukjent og det er gitt TG 2 på bakgrunn av dette og antatt alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på overflater innvendig i boligen og ut fra det som var synlig fra undersiden i underliggende etasje/kjeller. Eldre trekonstruksjoner kan på generelt grunnlag ha skjulte feil og skader da spesielt i overgang til grunnmur. Eksakt tilstand kan ikke beskrives uten inngrep i konstruksjonen.

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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter er stedvis store på innvendige gulv i boligen. Målt 7 cm skjevhet i bredden på gang 2. Etg. Gang har en bredde på ca 1,6 m.

Målt skjevhet på ca 3 cm gjennom hele rommet på 1. Etg.

Dette medfører TG 3 ut fra NS3600.

Overflater av gulv er rettet opp i stue av tidligere eier ifbm oppussing og det er i dette rommet ikke påvist unormale skjevheter.

Nivåforskjeller mellom enkelte rom i boligen påvist.

Ut fra det som er synlig fra jordkjeller er det ikke påvist fukt og råteskader i konstruksjonen, men det vil med tanke på alder og konstruksjonstype knyttes noe usikkerhet til tilstand i de områder som ikke lar seg vurdere. Noe fuktmerker på undersiden av gulv observert fra kjellerrom, men dette skyldes trolig tidligere lekkasje ell.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Oppretting av gulvkonstruksjon anbefales i de rom der skjevheter er omfattende. TG satt ut fra skjevheter i gulvkonstruksjonen og kostnadsestimat må påregnes avvik ut fra valgt løsning. Det er kun hensyntatt oppretting av de største skjevhetene i underliggende kostnadsestimat da det er dette som utløser TG 3.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Bygget er oppført før krav om radonsperre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

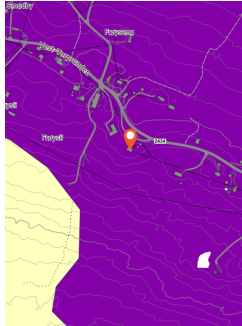
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om at det skal utføres radonmålinger for eneboliger, men dette anbefales på generelt grunnlag for alle eiendommen hvor dette ikke er utført. TG satt ut fra at det ikke er utført målinger av radon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sone som er merket med lilla har særlig høy risiko for radon.

Pipe og ildsted

Murt pipe som er sentrert i boligen.

Sotluke plassert i spisestue.

Peis med innsats som har ukjent alder på kjøkken og peisovn med ny brannmur bak fra 2016 iht opplyst i tidligere salgsoppgave.

Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befarings og evt. opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

En del bekkutslag observert på pipe ved befarings samt noe rennemerker. Dette indikerer kondensering/påbegynnende lekkasje.

Løs puss observert på loft.

Det er ikke ubrennbart materiale tilstrekkelig langt foran ilegg til vedovn i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp grunnet alder. TG satt ut fra nevnte punkter og alder.

Tilstandsrapport



Bekkutslag på pipe



Bekkutslag på pipe



Løs puss



Ikke tilfredsstillende lengde på ubrennbart under vedovn på gulv

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Jordkjeller med adkomst via luke i gulv på gang og spisestue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Denne typen konstruksjoner må påregnes periodevis høy fuktighet og dette kan over tid medføre fuktskader på trekonstruksjoner. Det er ikke observert skader utover at det er fuktskader på treverk som er plassert ned mot jordgulv/betong i jordkjellere. Dette skyldes fukt fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende overvåking av denne typen konstruksjoner anbefales.

Periodevis høy fuktighet i jordkjellere må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter og konstruksjonstype.



Fuktskader i treverk ned mot gulv

TG 3 Innvendige trapper

Trapp av tre mellom etasjer.

Trapp opp til loft er ikke vurdert da denne går til rom som ikke har tellende areal.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverk mot trappehull er lavere enn dagens krav til rekkverk. Rekkverk er målt til 77 cm. Dagens krav til rekkverk er 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp uten rekkverk

Innvendige dører

Innvendige dører av tre og fyllingsdører med malte overflater.

Vurdering av avvik:

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

Arbeider med utforing og lister er ikke fullført på alle innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Fullføring av arbeider med lister og utforinger må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Ikke montert utforinger og lister på dør til soverom

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet har ukjent alder.

Tilstandsrapport

Overflater på gulv av belegg.

Vegger har overflater av tapet, tegl og baderomsplater. Himling i rommet har malte plater.

Badet er innredet med servant med skap, steamdusjkabinett, WC og opplegg for vaskemaskin.

Rommet varmes opp med stråleovn.

Ventilasjon via ventil i himling.

Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

Vurdering av avvik:

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

Observert sprekker i skjøt på gulvbelegg som medfører utettheter i gulv.

Tapet på vegger i våtsone er ikke tilfredsstillende tettesjikt. Baderomsplater har sprekker i skjøter som medfører at disse ikke er vanntette.

Observert en del knirk i gulv på rommet.

Manglende rengjøring/vedlikehold av sluk under kabinett medfører at alle forhold ikke er vurdert i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

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

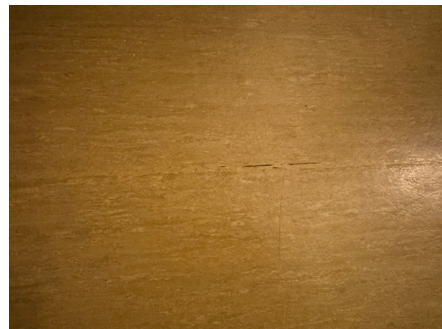
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og nevnte punkter over. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Badet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Manglende rengjøring/vedlikehold av sluk



Sprekk i skjøt på gulvbelegg



Behov for rengjøring under kabinett

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.

Ved hulltaking ble det påvist flis inne i vegg som begrenset kontrollmulighet utover fuktmålinger.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har ukjent alder.

Tilstandsrapport

Overflater på gulv av fliser.

Vegger har overflater av fliser.

Vaskerommet er innredet med servant med skap, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og WC.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.

Ventilasjon via fuktstyrt vifte på vegg.

Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av fliser. Himling har overflater av panel som er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull i vegger etter tidligere opphengte dusjvegger da dette rommet tidligere ble benyttet som bad. Dette medfører brudd på tettesjikt i våtsone hvis rommet benyttes videre som bad, men som vaskerom så er ikke denne sonen en våtsone og derfor ikke vurdert som avvik som krever tiltak. Hvis dusjsone etableres på nytt i rommet så ligger også vindu plassert innenfor det som er definert om våtsone, men dette gjelder ikke ved bruk som vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen anbefalte tiltak.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har overflater av fliser.

Fall mot sluk er målt med laser. Fall er målt fra gulv ved terskel på dør til sluk i dusjsone. Målt ca 1 cm fall mot sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold er målt til ca 1 cm fra gulv ved terskel til sluk og det er ingen oppkant ved terskel. Dette kan medføre at evt. lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med dagens bruk fungerer rommet med nevnte avvik ut fra det som synes og hva som er opplyst av eier/rekvirent. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til fall mot sluk for byggeår er strengere enn hva som er målt i rommet. Hulrom under fliser medfører økt risiko for at fliser kan sprekke, men det anbefales ikke bytte av fliser da disse er hele. Dette grunnet at bytte av fliser medfører risiko for brudd på membran som ligger under fliser. TG satt ut fra nevnte punkter.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i rommet. Ukjent type tettesjikt og utførelse av dette da det ikke er fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Noe indikasjoner på at det er benyttet smøremembran rundt rørgjennomføringer, men ikke observert indikasjoner på at det er benyttet mansjetter.

Ved besiktigelse av sluk ble det ikke observert klemring med membranmansjett ført under denne. Ut fra det som synes er evt. membran smurt ned i sluket og dette er en feil utførelse av membran ned i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det knyttes usikkerhet til utførelse av membran/tettesjikt i rommet ut fra det som er synlig samt at det ikke er fremlagt dokumentasjon på utførelse. TG satt ut fra at det er ukjent alder på tettesjikt samt ukjent utførelse av evt. tettesjikt i rommet.

Tilstandsrapport



Sluk i rommet

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med skap. WC montert på gulv. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dusjarmatur på vegg der det tidligere har vært dusjsone.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte som er fuktstyrt er montert på yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TG satt grunnet at det ikke er tilluft til rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2009.

Innredningen har under og overskap med profilerte fronter.

Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.

Oppvaskemaskin, stekeovn og kjøleskap montert på kjøkken.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet tape rundt skjøt på rør ut fra avtrekksvifte. Dette fremstår estetisk ufagmessig og kan skyldes utettheter/luftlekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring anbefales.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Tapet gjennomføring i skap

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige synlige vannrør av: Plast og metall.

Stoppekran plassert i jordkjeller.

Det er lagt opp plast vannrør fra jordkjeller til vegg utenfor bad for fremtidig tilkobling ved oppussing av bad i 2. Etg iht opplyst. Rør er synlige i jordkjeller med adkomst via luke i spisestue.

Vurdering av avvik:

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

Observert en del irr på rørkoblinger.

Vannrør i kjeller og på bad i 2. Etg. er dels noe dårlig innfestet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Stoppekran plassert i kjeller



Mye irr på vannrør



Irr på rørkoblinger



Manglende innfesting av rør

Avløpsrør

Synlige avløpsrør innvendig består av: Plast.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte rør i kjeller er frakoblet. Anbefales at disse tettes slik at evt skadedyr ikke kan komme inn gjennom disse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG satt ut fra alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rør som er frakoblet i kjeller

Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av bygget ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk av bygningen ut fra det som synes ved befaring. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Trykktank i kjellerrom.

Årstall: 1996

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG satt ut fra alder.



Trykktank i kjeller

TG 2 Varmesentral - 2

Varmepumpe ved trapp til 2. Etg med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpe var frakoblet ved befaring.

Konsekvens/tiltak

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

TG satt ut fra alder.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i stue fra 2021 iht opplyst av eier.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjellerrom.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for bereder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
TG satt ut fra alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bereder i kjeller

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.

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

El. anlegg i boligen er løpende oppgradert og vedlikeholdt etter behov for eier og tidligere eiere.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert på lekerom/hobbyrom i 2. Etg.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Noe arbeider med anlegget er utført av eier som er elektrofagmann iht opplyst ved befaring. Arbeidene er ut fra dette utført av fagmann, men ikke av registrert elektrofirma og derfor gitt TG 3.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. 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 Enkelte åpne punkter som er tette midlertidig med klammer. Dette grunnet oppussing av rommene. Arbeider med dette er utført av eier som er elektrofagmann iht opplyst. Ferdigstillelse av arbeider må påregnes samt at det anbefales utarbeiding av dokumentasjon etter dagens krav for arbeider med el. anlegget.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid en grundig gjennomgang av el. anlegget i boliger ved salg. Dette må utføres av el.takstmann eller godkjent el. kontrollør. Dette for å avdekke evt feil som må påregnes utbedret. Undertegnede har kun visuelt besiktiget el. anlegg der overflater er synlige ved befaring og det er ikke foretatt målinger.

TG 3 gitt på bakgrunn av at alle arbeider ikke er utført av registrert elektrofirma.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Midlertidig åpent el. punkt grunnet oppussing



Manglende deksel og dårlig innfestet ledning



El. punkt uten deksel/kontakt



Løse ledninger og åpen kobling

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.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til enhver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav. Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje.

Tilstandsrapport

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarsler i hver etasje.
- En i sone utenfor soverom.
- En i sone kjøkken/stue.
- En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
 - Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
 - Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A etter NS-EN 3-7:2004+A1:2007.
 - Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
- Slukkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.
Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Demontert enkelte røykvarslere i boligen ved befaring. Tilbakemontering av disse må påregnes.
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Demontert røykvarsler

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ut fra alder er det trolig ingen drenering/naturlig drenering på eiendommen. Ved befaring var det snødekte overflater utvendig og forhold rundt drenering og fuktsikring lar seg ikke vurdere.

Løpende vurdering av tiltak med drenering på eiendommen anbefales på generelt grunnlag. TG ikke satt for naturlig drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av naturstein som antatt er fundamentert direkte på opprinnelig terreng.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur av gråsteinsmur er vanligvis plassert direkte på opprinnelig terreng uten nevneverdige masseutsiftinger. Dette kan medføre at det er noe bevegelse i grunn etter årstider, men dette er vanskelig å påvise da det ikke blir synlige sprekker i gråsteinsmur. Observert en del utettheter mellom steiner og noe indikasjoner på noe bevegelse etter byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter i boligen kan ha sammenheng med noe bevegelse i grunn. Utettheter i grunnmur kan medføre at skadedyr kan komme inn i bygningen. Vedlikehold av grunnmur anbefales løpende vurdert. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



Grunnmur

Terrengforhold

Ved befaring var det snødekte overflater utvendig og fallforhold mot grunnmur er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Terreng skal ha skrånende fall ut fra grunnmur og da med anbefalt fall på min 3 cm pr m og 3 m ut fra konstruksjoner hvor overflatevann ledes bort fra grunnmur. Der det er mulig å etablere kraftigere fall, så anbefales dette. TGIU satt grunnet at det var snø på befaringsdagen.



Snødekt tomt

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av plast med ukjent alder. Varmekabel i vannrør med bryter på vegg i kjeller.

Avløpsrør av plast med ukjent alder.

Vann er tilkoblet privat brønn som er felles med 2 andre naboer. Borevann på eiendommen som benyttes som reserveløsning. Dette grunnet at brønn noen ganger har vært tom for vann.

Avløp er tilkoblet privat avløpsanlegg med spredegrøfter.

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG satt ut fra alder og at det ikke er fremlagt dokumentasjon på vannkvalitet.

Septiktank

Septiktank av betong på eiendommen. Septiktank og spredegrøfter har ukjent alder.

Det er ikke opplyst om nedsatt funksjon på avløpsanlegget, men ut fra alder må det ved økt eller endret bruk påregnes oppgradering/vedlikehold av anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oppgradering av anlegget må påregnes som nært forestående grunnet alder. TG satt ut fra alder.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2008

Kommentar

Opplyst byggeår i tidligere takst av eiendommen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget fremsto som jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje fra 2008 som er fundamentert på grunnmur av betong med støpt plate på mark. Noe sprekker i overflater indikerer noe bevegelse etter byggeår.

Vegger er oppført i bindingsverk av tre med utvendig trepanel. Garasjerom er kledd innvendig med plater og isolert av eier i 2021 iht opplyst av eier. Panel er stedvis plassert nært bakken som medfører økt risiko for fuktskader. Vinduer med isolerglass og gangdør av tre til skåle, garasjerom og loftsetasje. 2 leddporter til garasjerom med elektrisk portåpner.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater. Takteking var dekket med snø ved befaring og er derfor ikke vurdert i sin helhet. Undertak av sutaksplater som har noe fuktmerker, dette kan indikere noe lokal lekkasje. Loftsrom er kledd med sponplater på gulv. Liten veranda utenfor inngang til loftsrom der det er adkomst via trapp av tre som ikke har rekkverk. Rekkverk på veranda er lavere enn dagens krav til rekkverk. El. anlegg i bygningen der det er montert sikringsskap på vegg i garasjerom. Det er ikke kursfortegnelse i sikringsskap og el. arbeider er utført av eier som er elektrofagmann iht opplyst. TG ikke gitt for tilleggsbygning og denne er ikke vurdert på likt nivå med hovedbygning med tanke på tilstand. Ytterligere feil utover det som er opplyst kan derfor forekomme.

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



Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Garasjerom isolert og kledd innvendig. Arbeider er utført av eier og det foreligger derfor ikke dokumentasjon på arbeider.
------	---------------	--

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

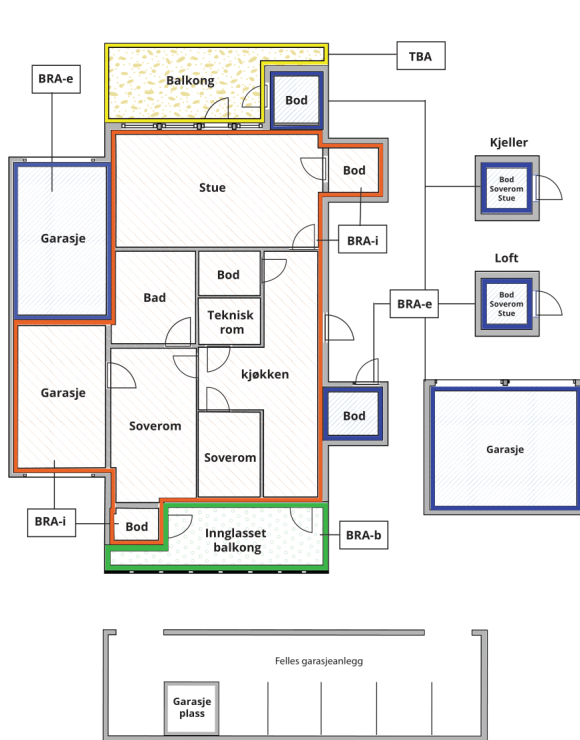
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	111			111	
1. Etasje	110			110	45
Jordkjeller	23			23	
SUM	244				45
SUM BRA	244				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, gang med adkomst til loft, gang mellom rommene, lekerom / hobbyrom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5		
1. Etasje	Bod, entré, trappegang, vaskerom, kjøkken, spisestue, stue		
Jordkjeller	Jordkjeller med adkomst via luke i gulv på hall og spisestue		

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst. Her er innvendige arealer med adkomst fra inne i boligen definert som BRA-i. Arealer som har adkomst fra utenfor boligen eller fra fellesarealer, men som likevel tilhører denne enhet er definert som BRA-e. Alle rom i boligen er medtatt som BRA-i grunnet at det er innvendig adkomst fra hoveddel til alle måleverdige rom. Åpent areal gjelder terrasser ol., dette er definert som TBA. Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder overbygget inngang og terrasse utenfor stue. Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring. Jordkjeller har jorddekt gulv og dermed gangbart gulv, takhøyde i jordkjeller er over 1,9 m regel selv om dette er noe varierende. Arealer er på bakgrunn av dette samt at rommene har adkomst fra luke i gulv med stige/trapp medtatt som BRA. Rommene er medtatt som BRA-i grunnet at det er innvendig adkomst fra hoveddel. Loftsetasje er ikke medtatt i ovenstående arealoppstilling grunnet at det ikke er tette vegger på loft. Loft har gangbart gulv av tre og gulvflateareal på loft er målt til ca 55 m2.

Takhøyde innvendig i boligen er målt til mellom 2,3-2,47 m. Dette varierer en del grunnet at det bla er rettet opp gulv og himling i stue samt at det er store skjevheter ellers i boligens gulv på enkelte rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiver.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Arbeider som er utført de siste 5 år er utført som egeninnsats av eier og tidligere eier. Dokumentasjon på arbeider foreligger derfor ikke.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvinduer og 2. Etg har derfor ikke godkjent rømningsveg etter dagens krav.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, skåle	

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst.

Arealer av tilleggsbygninger som garasje, uthus, anneks ell. er definert som BRA-e i ny standard så lenge bygningen ikke innehar alle bruksfunksjoner.

Lagerloft er ikke medtatt som BRA grunnet at det ikke er tette vegger på loft. Gulvflateareal på loft er målt til 28 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet eller fremlagt tegninger av denne bygningen. Anbefales at dette fremskaffes og evt. avvik kommenteres før salg av boligen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasjerom isolert og kledd innvendig. Arbeider er utført av eier og det foreligger derfor ikke dokumentasjon på arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Enebolig	174	70
Garasje	0	47

Kommentar

Enebolig

Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter.

Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA). Det er bruken av rommene ved befaring som definerer om rommene medtas som P-rom eller S-rom. Dette uavhengig av hva rommene er godkjent som. Ett soverom var ved befaring under oppussing og dette er derfor medtatt som S-rom ellers ble 2 soverom dels benyttet til lager ved befaring medtatt som P-rom(soverom) grunnet at dette opprinnelig er soverom som i dag benyttes til noe lagring grunnet at eier ikke har behov for disse rommene som soverom. Rommene kan enkelt tas i bruk som soverom ved opprydding av rommene og innredning.

Gang der det er trapp til loft er medtatt som S-rom grunnet bruk ved befaring.

Garasje

Rom er medtatt som S-rom da dette ikke er rom for varig opphold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2025	Tor Håkon Schjørlien	Takstingeniør
	Thomas Schjørlien	Kunde
	Guro Henriksen	
30.1.2026	Tor Håkon Schjørlien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	58	69		0	2307.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vest-Torprunden 321

Hjemmelshaver

Henriksen Guro Midthus,Schjørlien Thomas

Kommentar

Tomteareal som er opplyst er innhentet fra kommunens webkart og er beregnet areal. Noe avvik mellom opplyst areal og faktisk areal må derfor påregnes.

Eiendomsopplysninger

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2016 - 2027 er gjeldende for eiendommen.

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen kommentar	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Informasjon om eiendommen gitt av eier ved befaring.			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei
Takst fra 2016			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.01.2025	
2	03.02.2025	
3	12.03.2025	
4	12.03.2025	
5	30.01.2026	Tilstandsrapport er oppdatert etter ny befaring av eiendommen den 30.01.2026.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HE3008>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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