

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Bleikenvegen 149, 2760 BRANDBU

 GRAN kommune

# gnr. 46, bnr. 28

## Markedsverdi

**1 100 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m<sup>2</sup> BRA-i: 91 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.08.2025

Rapportdato: 23.08.2025

Oppdragsnr.: 14001-1728

Referansenummer: BP1829

Foretak: Haagensen Takst

Takstingeniør: Einar Haagensen

Vår ref:



# HAAGENSEN TAKST

Haagensen Takst ble etablert i år 2016, og har siden den gang vært klart markedsledende på Hadeland med flere tusen leverte rapporter. Einar utfører i hovedsak tilstandsrapporter, verditakster, næringstakster, landbrukstakster, skadetakster, naturskade, forhåndstakster, overtakelser/forbefaringer nybygg og div. andre oppdrag. Einar er godkjent Recognized European Valuer (REV), en godkjenning kun meget få takstingeniører innehar i Norge, og nesten ingen innehar i Innlandet ylke. Han er også utdannet tømrermester og har lang erfaring fra byggebransjen. Einar er født og oppvokst på Hadeland og har solid kunnskap og innsikt i eiendomsmarkedet. Einar Haagensen har sertifikater innenfor taksering av boligeiendommer, tilstandsanalyse, næringseiendommer, landbrukseiendommer, naturskade og skade. Einar er også godkjent TEGOVA Residential Valuer (TRV) og TRV Recogniced Recidental Valuer.



Rapportansvarlig

Einar Haagensen

Uavhengig Takstingeniør

einar@haagensentakst.com

417 55 537



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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

 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 straktiltak 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.

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

 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.

## 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.



# Beskrivelse av eiendommen

## Fritidsbolig - Byggeår: 1949

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av takstein.  
Takrenner- og nedløpsrør av lakkert stål og plast. Vindskier i tre.  
Toppbord i tre med beslag beslag.  
Yttervegger av bindingsverk. Utvendig er ytterveggene kledd med malt tømmermannskledning og malt stående panel. Liggende panel stedvis i gavler.  
Salet takkonstruksjon oppført med taksperer av tre.  
Enkle vinduer med vararuter.  
Malte trevinduer med 2-lags glass.  
Malt inngangsdør i tre med innfelt glass og malt verandadør med 2-lags isolerglass.  
Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre.  
Fundamentering på pilarer.  
Terrasse/veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre.  
Tretrapp til veranda.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater bestående av tregulv og kermiske fliser.  
Innvendige veggoverflater bestående av panel. Himlinger bestående av malt panel og panel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv under tilbygget inngang.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Mursteinspipe med peis og vedovn.  
Kjeller er en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur med jordgulv.  
Tretrapp med tette trinn mellom 1. etasje og loftsetasje.  
Dører i tre og stedvis dører med innfelt glass.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon (egeninnsats).  
Veggene er belagt med keramiske fliser. Malte plater i himlingen.  
Innfelte downlights.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Opplegg for vaskemaskin. Servantskap med 1-greps blandebatteri.  
Dusjkabinett. Snurredo.  
Det er elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning utført med malte profilerte fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt kum med 1-greps blandebatteri. Keramiske fliser montert over benkeplate. Komfyr. Integrert oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.  
Naturlig ventilasjon.  
Vannpumpe og trykktank.  
Varmtvannsbereder på ca. 150 liter.  
Sikringsskap med automatsikringer og kursbetegnelse.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Kun grunnmursplast over bakkenivå mot parkering (østveggen), ingen drenering forøvrig.  
Grunnmur i mur/betongkonstruksjoner. Ukjent fundamentering.  
Hytten ligger i skrånende terreng.  
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat brønn. Eiendommen har ikke avløp og gråvann er ført direkte til terreng via en selvlagd pukkfylling. Dette gjelder og blant annet tynnmasser fra kloakken (snurredass med boret hull i bunn), dusjvann, bruksvann fra kraner og avløp fra oppvaskmaskin. Dette er ikke lov.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	105 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	91 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 100 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 400 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ingen byggesøknader med tegninger i kommunens arkiver.

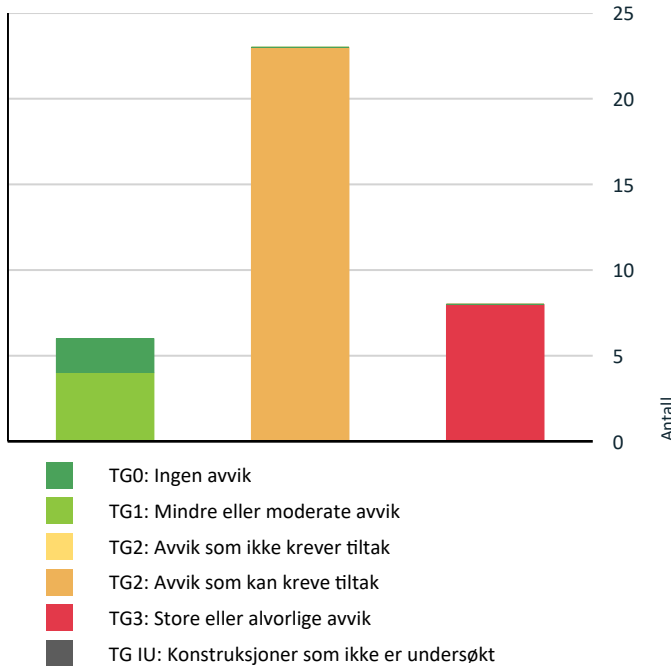
Eier har bygd nytt inngangsparti som er utvidet/tilbygd, og har også bygd to verandaer/terrasser. Disse forholdene er ikke omsøkt eller godkjent.

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

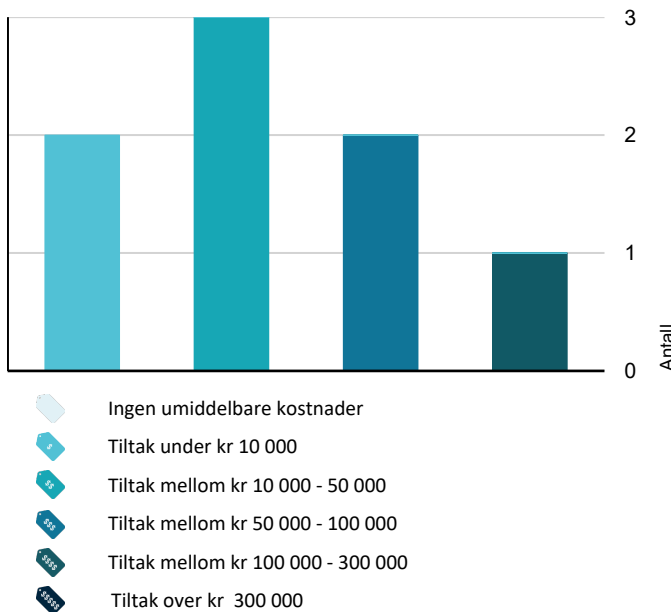
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig


#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)


#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)


# Sammendrag av boligens tilstand

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


---

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


---

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


---

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


---

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


---

-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)


---

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


---

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

-  **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1949

**Kommentar**  
Eier

**Anvendelse**  
Fritidseiendom

**Standard**  
Normal standard.

### Tilbygg / modernisering

1999	Det er utført en del oppgraderinger av det elektriske anlegget i hytten fra 1999-2004.
2004	Nytt bad, tilbygd inngangsparti, ny drenering mot parkeringsplassen/øst, nytt kjøkken. Det ble også satt opp to verandaer/terrasser.
2007	Skiftet de fleste vinduer og verandadør.

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



## UTVENDIG

### TG 2 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er stedvis skjevheter/ujevnheter i taksteinen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner-og nedløpsrør av lakkert stål og plast. Vindskier i tre. Toppbord i tre med beslag beslag.

### Vurdering av avvik:

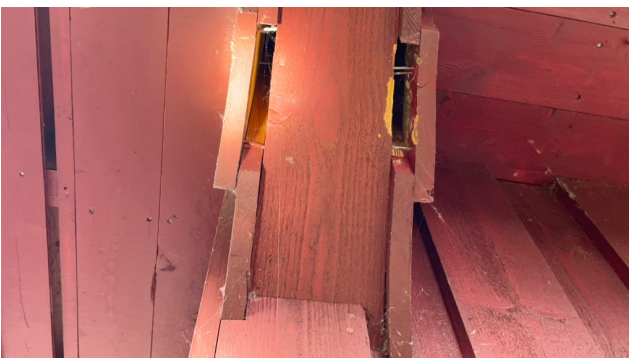
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrennerer er besiktiget fra bakkenivå. Fallet på takrenner er ikke kontrollert, men på den lille delen som var synlig var takrennen tett. Enkelte vindskier/toppbord er vridde. Ingen synlig fuglenetting i gesimsler. Det er stedvis utettheter ved inngangsparti opp mot gesims/kledning. Det er ujevnheter og litt løst beslag rundt pipa, som også har litt overflaterust.

### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- 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.

Lokale utbedringer anbefales.



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk. Utvendig er ytterveggene kledd med malt tømmermannskledning og malt stående panel. Liggende panel stedvis i gavler. Kledningen er stedvis avsluttet nærmere bakkenivå enn anbefalt (under 30 cm).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er stedvis ikke registrert lusinger/musebånd. Det er stedvis registrert sprukne panelbord. Stedvis avflasket overflatebehandling. Utvendige vinduslister er avsluttet for nære vannbrett, slik at de vil trekke vann og forkorte levetiden. Stedvis værslitt panel. Det er stedvis registrert glipper/utettheter i kledningen. Stedvis vridd kledning. Det er stedvis glipper i skjøter av kledningen. Det er hakespetthull i kledningen

### Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Musebånd bør monteres. Råteskadet trekledning bør skiftes ut. Lokale utbedringer anbefales.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Salet takkonstruksjon oppført med taksperrer av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjoner er stedvis gjenbygget, og det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Konstruksjonen er kun meget begrenset inspisert fra kneloft, men konstruksjonen er kun delvis inspisert grunnet adkomstforhold. Det er stedvis oppspist treverk i undertaket (barkebile e.l), sannsynligvis fra gammelt av. Det er synlige ekskrementer fra mus på loftet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales. Det anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjoner som ikke er inspisert.



## ! TG 2 Vinduer

Enkle vinduer med vararuter.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Avflasket overflatebehandling på enkelte vinduer. Stedvis oppsprukket kitt og manglende kitt på vinduer. Det er noe begynnede råte i nedkant av kjeller vindu. Det mangler utforinger/lister innvendig. Det er enkelte sår/riper på karm/vindu/vinduslist.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er sporadisk funksjonstestet. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Grunnet temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Det er enkelte sår/riper på karm/vindu/vinduslist. Det er stedvis små glipper/utettheter i mellom karmen. Vinduer tar stedvis litt i karmen.

## TG 2 Dører

Malt inngangsdør i tre med innfelt glass og malt verandadør med 2-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Det er registrert slitasje/manglende overflatebehandling. Det mangler beslag under inngangsdøra. Enkelte sår/riper registrert. Det er synlig isolasjon under terskelen på inngangsdøra utvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer anbefales. Dører bør stedvis justeres.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre. Fundamentering på pilarer. Det er kun montert flat håndløper, noe som ikke er anbefalt fordi vann ofte blir stående på håndløperen.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Stedvis avflasset overflatebehandling. Enkelte skjevheter registrert. Rekkverket sitter stedvis løst og det er stedvis løse rekkverksbord. Værslitt rekkverk/gulvbord. Det er stedvis glipper i mellom toppbord.

### Konsekvens/tiltak

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

Lokale utbedringer anbefales.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse/veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Litt værslitt.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp til veranda.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svai i trinnene. Konstruksjonene har skjevheter. Trapp fundamentert direkte på terrenget vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Værslitt rekkverk med stedvis avflasset overflatebehandling. Det er registrert stedvis værslitt/oppsprukket treverk. Rekkverket er noe løst.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.

# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv under tilbygget inngang.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Kun delvis inspisert grunnet adkomstforhold. Det er registrert stedvis knirk i gulvet/bjelkelaget. Stedvis litt råte, mugg og fuktmerker i bjelkelaget og stubbeloft synlig fra kjelleren. Det er stedvis fuktmerker med forhøyede fuktverdier målt i bjelkelaget, ukjent årsak siden vannrør/avløp ikke ligger i direkte tilknytning til merkene. Edderkoppegg registrert, noe som kan tyde på fuktighet i konstruksjonen.

Målte avvik er på 12 mm i stuen, og på 11 mm på kjøkkenet (1. etasje). Målte avvik er på 18 mm på soverommet, og på 12 mm i boden (Loftsetasje). Møblering og en del gjenstander medførte at rommene ikke hadde helt frie arealer for oppmåling på befaringsdagen. Dette medfører at høydeforskjellen kan være større enn hva som fremkommer av målingen, og at planhetsavviket/eventuelt behov for tiltak kan endres når møbler flyttes.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ytterligere undersøkelser anbefales, siden inspeksjonen var begrenset.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNSENDIG

### ! TG 2 Overflater

Innvendige gulvoverflater bestående av tregulv og keramiske fliser. Innvendige veggoverflater bestående av panel. Himlinger bestående av malt panel og panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk registrert stedvis i gulvet. Enkelte sår/riper/merker/hakk på gulvoverflaten. Små hull stedvis i overflaten etter installasjoner. Noe ujevnheter i overflatebehandlingen. Noe slitte veggoverflater. En del sår og riper i veggoverflater. Stedvis registrert bom under fliser. Sprekker registrert i tregulv. Overflater bærer preg av elde og slitasje. Det er stedvis skummet i glipper i mellom himling og vegglist.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales. I hvilken grad overflater skal pusses opp baserer seg på kjøpers individuelle behov.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Eiendommen ligger i et område med "Særlig høy" aktsomhet av radon.

## TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med peis og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Manglende ovnspakning på vedovnen. Det er registrert sprekker i plater i ildsted, og platen er stedvis løs/manglende. Pipa er stedvis noe tildekket/innkledd (TG 3). Det er rennemerker fra pipa. Ildsted er plassert for nærme pipa. Det er kun ca. 16 cm mellom røykrøret til vedovnen og kjøkkeninnredningen på kjøkkenet, hvor det er plassert et skjerm Brett i metall. Denne dekker ikke hele røykrøret. Det er rust på sotluka. Skorsteinen har ikke forskriftsmessig høyde over tak. Pipa ser ut til å ha løs tegl og noe sprekker over taket, men er ikke inspisert her. Pipa er noe begrenset inspisert grunnet manglende stigetrinn.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Lokale utbedringer anbefales.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjeller er en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur med jordgulv. Siden kjellerveggene er av mur/betong er det ikke foretatt hulltaking.

### Vurdering av avvik:

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

Stedvis synlige fuktmerker. Kjelleren bærer preg av fuktig klima. Det er registrert saltutslag. Indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved enkle fuksøk på vegger og gulv.

### 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.
- Organisk materiale/treverk bør fjernes/beskyttes mot fukt.



## TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp med tette trinn mellom 1. etasje og loftsetasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

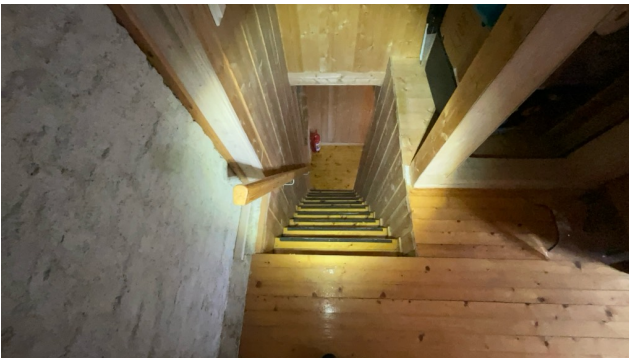
# Tilstandsrapport

Det mangler rekkverk/sikring fra lofetasjen. Det er registrert knirk i trappen. Enkelte sår/riper registrert. Litt smale trinn i trappen. Meget bratt stigningsforhold i trappeløpet. Trappen er noe slitt.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 1 Innvendige dører

Dører i tre og stedvis dører med innfelt glass. Enkelte sår og riper registrert.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Museekskremer i kjeller og i kneloft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis museekskremer i kjelleren og på kneloft.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer, undersøkelser og tetting for mus anbefales.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon (egeninnsats).

Årstall: 2004

Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med keramiske fliser. Malte plater i himlingen. Innfelte downlights.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert stedvis riss/sprekker i fuger. Enkelte små hull/porehull stedvis i fuger.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuger bør stedvis skiftes.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler (disse ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen, ukjent tilstand).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- 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.
- Det er registrert knirk i gulvet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er registrert stedvis sprukne/manglende fuger. Rør ført direkte gjennom gulvet med utettheter/glipper. Det er motfall på gulvet i dusjnisen. Enkelte sår/riper på overflaten. Elastisk fuge har stedvis sprekker/glipper.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.
- Knirk i golv på et våtrom kan skyldes flere ting, blant annet manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, at konstruksjonen har skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan i disse tilfeller ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Hull i gulvet må også tettes. Dette og ny membran er også medregnet i utbedringskostnad, siden det er sannsynlig at membranen også ikke har tilstrekkelig fall.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

## Vurdering av avvik:

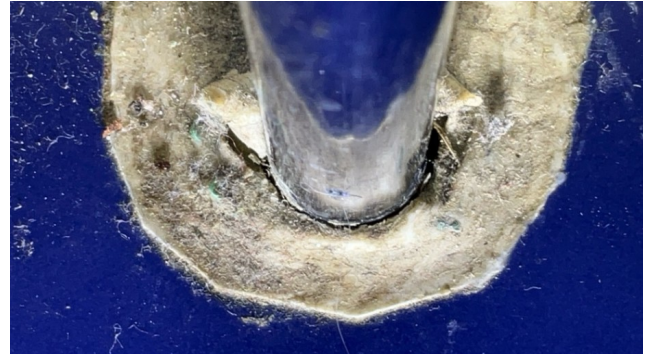
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er ikke ført langt nok opp på på rør og det er utettheter og glipper i gulvet.

## Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- 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.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Forholdet er kostnadsestimert under "overflater gulv". Skulle ikke gulvet skiftes må utette rør-gjennomføringer tettes forsvarlig.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin. Servantskap med 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett. Snurredo.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte sår/riper registrert på innredningen. Det er registrert oppsvulming på innredningen. Det er små sprekkdannelser i trevrikke.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales. Avløp er ikke godkjent. Se "Utvendige vann- og avløpsledninger".



# Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

### 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.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.



1. ETASJE > BAD

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning utført med malte profilerte fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt kum med 1-greps blandebatteri. Keramiske fliser montert over benkeplate. Komfyr. Integreert oppvaskmaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis litt bom under fliser. Stedvis oppsvulming på innredningen. Enkelte små sår/riper registrert. Innredningen er noe slitt. Stedvis litt slitte fuger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak basert på funksjonalitet. Avløp er ikke godkjent. Se "Utvendige vann- og avløpsledninger".



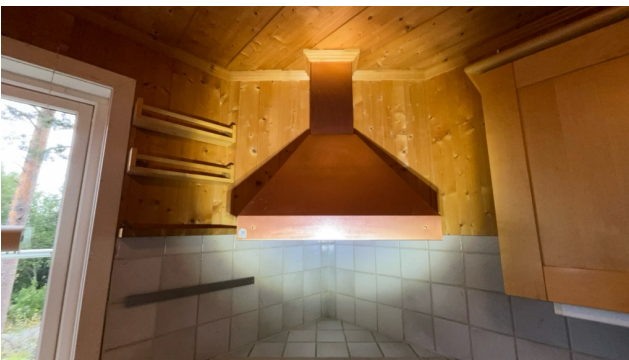
# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
  - Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Ukjent løsning for eventuell lufting av avløp.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Avløp er ikke godkjent. Se "Utvendige vann- og avløpsledninger".

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe og trykktank.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 150 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ukjent tilstand, da denne ikke var koblet på strøm på befaringdagen.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursbetegnelse.

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.  
**Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Det er benyttet "vennetjenester" på det elektriske arbeidet. Arbeidet er dog utført av en elektriker, men da helt uten dokumentasjon. Dette utløser TG 3 siden det da ikke er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Eier opplyser om at det er utført el-kontroll med utførte retting av avvik. Det mangler stedvis pluggere e.l i overkant av skapet hvor det er utett, dette må tettes. På generelt grunnlag anbefales ytterligere undersøkelser av elektrisk anlegg av eldre dato og uten dokumentasjon. Kontrollen bør gjennomføres av kvalifisert elektrofaglig person som f. eks en el-takstmann e.l.**

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Stedvis synlig grunnmursplast over bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert tegn på fukt i kjelleren.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kun grunnmursplast over bakkenivå mot parkering (østveggen), ingen drenering forøvrig.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Grunnmuren er en særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens. Det er registrert stedvis saltutslag. Det er stedvis avflasset overflatebehandling på grunnmur. Bygningsdelen var stedvis ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er registrert synlige fuktmerker. Avskallet puss stedvis på muren. Det er stedvis krater i muren, og det er stedvis noe manglende masser under muren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring anbefales.



## ! TG 3 Terrengforhold

Hytten ligger i skrånende terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Stedvis lokale svanker/søkk o.l. Det er ikke nok fall på terrenget ut fra grunnmur. Utvendig terreng heller stedvis lokalt inn mot hytten. Dette er uheldig, da vann ledes direkte mot konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefalt fallforhold på utvendig terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmuren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



# Tilstandsrapport



## TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat brønn. Eiendommen har ikke avløp og gråvann er ført direkte til terreng via en selvlagd pukkfylling. Dette gjelder og blant annet tynnmasser fra kloakken (snurredass med boret hull i bunn), dusjvann og avløp fra oppvaskmaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er boret hull i bunnen av snurredassen, og tynnmassene skilles derfor ut og går direkte ut i terrenget. Det samme gjør gråvannet fra hytten både fra dusj, servanter på kjøkken og bad, samt avløp fra oppvaskmaskin. Dette er ikke lov.

### Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Tidspunkt for utskiftning av utvendig vannledning nærmer seg.

Ytterligere undersøkelser må foretas om det kan etableres avløpsanlegg her, sannsynligvis må det etableres mini renseanlegg e.l.  
Kostnadsestimatet er meget usikkert.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Bygninger på eiendommen

## Uthus



### Anvendelse

Lagring/oppbevaring

### Byggeår

1949

### Kommentar

### Standard

Meget enkel standard.

### Vedlikehold

Forenklet byggverk som må forventes å ha kortere levetid enn normalt.

Bygget er gammelt og i behov av vedlikehold og oppgraderinger/utbedringer.

Utvendig kledning er stedvis avsluttet for nærme bakkenivå, og bærer preg av dette.

Det er registrert skjevheter i bygget.

Det er registrert setningsskader i bygget.

Ingen takrenner på bygget.

Ingen snøfangere på bygget.

Utettheter i konstruksjoner.

Generelt værslitt bygg.

Det er råte i konstruksjoner og overflater.

Utettheter i tak og manglende takstein.

Manglende rute.

Svai i gulv.

Oppgraderinger må påregnes.

## Beskrivelse

Uthus er oppført i trekonstruksjoner.  
Utvendig kledning av malt stående spaltepanel.  
Salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre.  
Taket er tekket med teglstein.  
Vindskier i tre.  
Toppbord i tre.  
Tregulv.  
Vinduer i enkle glass.  
Dør i tre.  
Enkel fundamentering på bakken/naturstein.

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



## Utedo



### Anvendelse

Utedo

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

Meget enkel standard.

### Vedlikehold

Forenklet byggverk som må forventes å ha kortere levetid enn normalt.

Bygget er gammelt og i behov av vedlikehold og oppgraderinger/utbedringer.

Utvendig kledning er stedvis avsluttet for nærme bakkenivå, og bærer preg av dette.

Det er registrert skjevheter i bygget.

Ingen takrenner på bygget.

Ingen snøfangere på bygget.

Det er råte i konstruksjoner og overflater.

Generelt værslitt bygg.

Oppgraderinger må påregnes.

## Beskrivelse

Utedo er oppført i trekonstruksjoner.

Utvendig kledning av malt stående spaltepanel.

Pulttak.

Taket er teknet trebord.

Tregulv.

Dør i tre.

Enkel fundamentering på bakken.

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



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

## 91 m<sup>2</sup>/91 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Bad, Gang, Stue, Kjøkken, 2 Soverom

*Andre bygg:* Uthus, Utedo

*Bruksareal andre bygg:* 14 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 1 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

## Kr 1 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

## 1 100 000

### Konklusjon markedsverdi

## 1 100 000

### Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er tomtens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode. Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik tomtens fremstår på befaringstidspunktet; beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Rundenvegen 34 ,2760 BRANDBU 63 m <sup>2</sup> 1850 2 sov	22-08-2023	1 100 000	<b>1 000 000</b>		1 000 000	<b>15 873</b>
2 Rundenvegen 22 ,2760 BRANDBU 55 m <sup>2</sup> 1937 2 sov	03-08-2020	790 000	<b>800 000</b>		800 000	<b>14 545</b>
3 Rundenvegen 88 ,2760 BRANDBU 58 m <sup>2</sup> 1923 2 sov	20-06-2018	900 000	<b>835 000</b>		835 000	<b>14 397</b>
4 Rundenvegen 98 ,2760 BRANDBU 51 m <sup>2</sup> 1970 3 sov	20-08-2018	695 000	<b>660 000</b>		660 000	<b>12 941</b>
5 Rundenvegen 45 ,2760 BRANDBU 55 m <sup>2</sup> 1965 2 sov	08-01-2017	780 000	<b>675 000</b>		675 000	<b>12 273</b>
6 Rundenvegen 96 ,2760 BRANDBU 66 m <sup>2</sup> 1967 2 sov	26-06-2023	690 000	<b>700 000</b>		700 000	<b>10 606</b>
7 Rundenvegen 65 ,2760 BRANDBU 55 m <sup>2</sup> 1968 2 sov	06-02-2019	600 000	<b>525 000</b>		525 000	<b>9 545</b>
8 Rundenvegen 86 ,2760 BRANDBU 95 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	03-07-2019	800 000	<b>800 000</b>		800 000	<b>8 421</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter er ikke innhentet eller beregnet	Kr.	1
Forsikringspremie estimert av takstmannen.	Kr.	5 000
Renovasjon	Kr.	2 848
Vedlikeholdskostnader estimert av takstmannen.	Kr.	14 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>22 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 900 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 100 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>

### Utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Utedo</b>	<b>Kr.</b>	

## Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 130 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>250 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 400 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

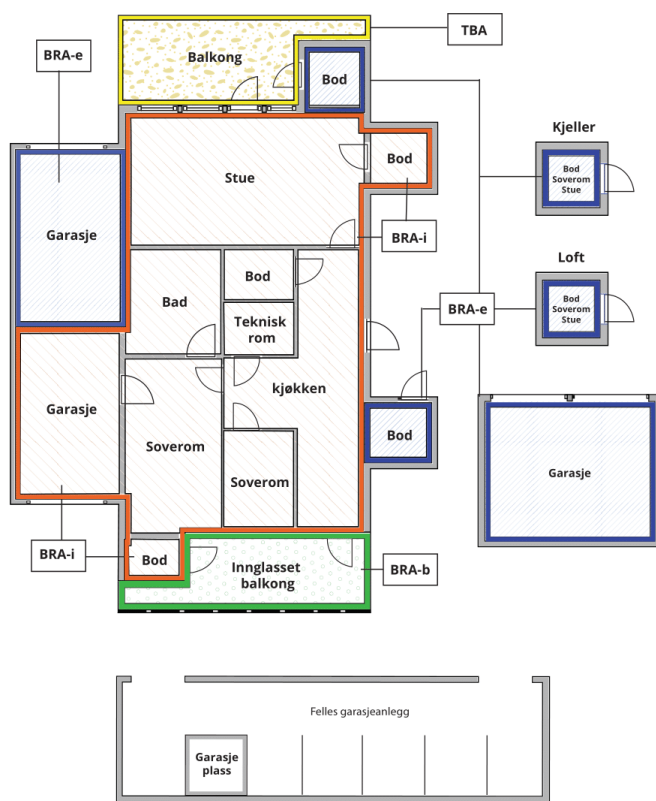
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller					
1. etasje	64			64	40
Loftsetasje	27			27	
<b>SUM</b>	<b>91</b>				<b>40</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>91</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller			
1. etasje	Bad, Gang, Stue, Kjøkken		
Loftsetasje	Soverom, Bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det finnes ingen byggesøknader med tegninger i kommunens arkiver.

Eier har bygd nytt inngangsparti som er utvidet/tilbygd, og har også bygd to verandaer/terrasser. Disse forholdene er ikke omsøkt eller godkjent.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Fra selve soverommet i loftsetasjen er det litt over 5 meter ned til terrenget (det er skrånende). Det er dog ingen dør inn til det andre rommet (åpen løsning), så rømningsveien herfra er derfor vurdert som tilfredsstillende siden det der er under 5 meter ned. Hvis dør settes inn vil brukes av det andre rommet spille inn på hva som eventuelt anbefales av tiltak.

Målt takhøyde på 2,36 m - 2,39 m (1. etasje).

Målt takhøyde på 1,40 m - 2,20 m (loftsetasje).

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	

<b>SUM</b>		<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>	

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Utedo

### Romfordeling

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

#### Kommentar

Arealet er ikke måleverdig.

### 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)
Fritidsbolig	80	11
Uthus	0	14
Utedo	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2025	Einar Haagensen	Takstingeniør
	Rolf Ola Andersson	Kunde
	Kine S Larsen	Medhjelper Haagensen Takst

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3446 GRAN	46	28		0	4896 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no og Kommunekart.com	Eiet

### Adresse

Bleikenvegen 149

### Hjemmelshaver

Andersson Rolf Ola

### Kommentar

Tomten er ikke oppmålt. Dette medfører at det er usikkert tomteareal. Deler av tomtens smale parti medgår/opptas av to vegger.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende i Bleikenvegen 149, 2760 Brandbu i Gran Kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

### Tilknytning vann

Privat vannforsyning fra brønn.

### Tilknytning avløp

Hytten har ikke godkjent avløp.

Det er både tilkoblet avløp fra bad med dusj, kjøkken med med vask og oppvaskmaskin, vask fra bad og avløp for slam fra snurreddass (hull i bunn av tanken). Eier opplyser at dette avløpet går i en hjemmelaget grop i terrenget med grus. Dette er ikke lov. Ny løsning for avløp må påregnes.

### Regulering

Ikke regulert.  
Kommuneplan KP2022, arealformål/arealbruk er spredt fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med blant annet plen, skråning, trær og naturtomt.

### Tinglyste/andre forhold

Siden eiendommen skal selges privat er det ikke innhentet kommunale opplysninger. Dette medfører at flere forhold ikke er undersøkt. Det anbefales at kommunale opplysninger innhentes på generelt grunnlag siden disse kan inneholde relevante forhold.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
305 000	1999

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	22.08.2025	Eier har gitt opplysninger om utførte arbeider, årstall og eventuelt andre relevante forhold. Eier har lest gjennom og godkjent rapportutkastet.	Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger er ikke innhentet av eier	22.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

### PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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