

Tilstandsrapport



Enebolig



Hvindenvegen 26, 2750 GRAN



GRAN kommune



gnr. 192, bnr. 10

Markedsverdi

1 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 20280-1361

Referansenummer: DJ5850

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Lie



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lie Bygg & Takst AS

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

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

Takstingeniør Tor Håkon 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

Morten Lie

Uavhengig Takstingeniør

post@lietakst.no

412 91 275



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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

Boligeiendom med oppgraderingsbehov for begge bygninger. Ved befaringer var det kulde i boligen slik at noe frostskafer er påregnelig.

Det er observert aktivitet i boligen fra mus slik at det må påregnes at dette tidvis kommer inn i boligen og kan ha medført noe skade.

Ildsteder på kjøkken og stue er fjernet og varmepumpe delvis demontert.

Enebolig - Byggeår: 1942

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekt med taksteinsplater som antas å være lagt rundt 2001 da eiendommen ved salg i 2001 har opplyst takshingel.

Takrenner, nedløp og beslag antatt fra samme tid som det ble lagt ny taktekking rundt år 2001.

Det mangler delvis takrenner.

Boligen er oppført i bindingsverk som antas å være isolert med noe flis og mineralull.

Yttervegger kledd med behandlet trepanel av variert alder. Det er lokalt skiftet noe kledning senere år.

Takkonstruksjon av tre med sperretak hvor det fra loft er synlig flis undertak.

Det er utført ombygging av takkonstruksjonen antatt tidlig på 2000 tallet da det ble lagt ny tekking.

Det er på loft observert bruk av plast mot kald sone. Hele loftet er ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Det er skiftet vinduer på kjøkken og stue senere tid og ut fra datering i produktet så er dette produsert i desember 2018 slik at det legges til grunn at dem er skiftet i 2019. Noen eldre enkle vinduer.

Adkomstdør framstå som nyere og isolerglass viser at dette er produsert i 2023

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater av variert alder og tilstand.

Gulv med beleg, laminat og malt tregulv.

Vegger og himlinger med malte plater og panel.

Antatt trebjelkelag, men da det ikke er tilkomst til evt kjeller under opprinnelig del og tilbygg for soverom så er det her ukjent valgt løsnings og evt tilstand.

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.

Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Moderat til lav.

Boligen har 2 murte piper fra byggeår.

Begge piper har heldekkende beslag over tak.

Ildsteder er fjernet på kjøkken og stue.

Det er en gml vedovn i kjeller som ikke er i bruk.

Hull i piper der ildsteder er fjernet er ikke forskriftsmessig tettet.

Rom i kjeller med betong, mur og tre i overflater.

Kjeller har innvendig og utvendig adkomst.

Antatt krypkjeller under opprinnelig del, men ingen adkomst eller innspeksjonsmulighet var å observere.

Innvendige malte trapper mellom hovedplan til kjeller og loft.

Dette er enkle bratte trapper som ikke fører til målbare rom.

Trapp til kjeller har håndløper på 1 vegg, mens trapp til loft ikke har håndløpere.

Innvendige dører av variert alder og utførelse.

Malte profilerte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad opplyst fra ca 2007 iht eldre salgsdokumenter.

Flislagt gulv og vegger. Varmekabler i gulv som varmekilde og elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Innredet med dusjkabinett, servant med skap, toalett og plass til vaskemaskin.

Badet må påregnes renoveret.

Fliser på vegg og malt himling.

Gulv med fliser hvor det er varmekabler under.

Det er målt lokalt fall mot sluk sentert i gulv, men det er feil fallforhold og manglende oppkant mot dør.

Det er bi-sluk under kabinett.

Badet har 2 sluk. hvor 1 er sentrert på badet og 1 under kabinett..

Ingen tegn til membran i sluk eller røroppstikk.

Badet er innredet med dusjkabinett, servant med skap, toalett og plass til vaskemaskin.

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Det ble utført hulltaking fra gang mot dusjsone uten at det her ble påvist forhøyede verdier i treverk.

Målinger viste under 8% fuktinnhold i treverk

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med innredning fra 2003 iht eldre salgsoppgave.

Innredning med malte profilerte overflater.

Plass til oppvaskmaskin og komfyr i innredning.

Ventilator montert over komfyrplass virket ikke ved befaring.

Rør opp i himling og på loft av metall er ikke isolert eller innebygd.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i boligen av variert utførelse med rør av metall og plast.

Variert alder, men antatt at del av disse er fra ombygging av kjøkken i 2003 og bad i 2006/2007.

Synlig avløpsrør er fort ut fra bad via grunnmur med åpen rør ut og ned i grunn.

Avløpsrør fra kjøkken ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Ingen synlig ventilering over tak, men lufterør ute ved tank.

Boligen har elektrisk avtrekksvifte på bad og veggventil på kjøkken.

Ellers ingen synlig ventilering.

Det er montert varmepumpe, men innedel er fjernet og rør fra utvendig del er kappet av og ligger på siden av utedelen.

Bereder montert i kjeller har en kapasitet på ca 120 liter.

Elektrisk anlegg av ukjent alder, men antatt at sikringskap og mye av anlegget er oppgradert etter 2000.

Nyere skap med automatsikringer er montert på loft.

Kontakter, brytere og kabler framstår med noe variert alder.

Dokumentasjon i skapet viser at det er utført noen arbeider med anlegget i 2009

Det er brannslukningsapparat og brøykvarslere med batteridrift i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt at boligen er fundamentert på faste masser.

Noe skjevheter og skader indikerer at det er påregnelig med noe bevegelse i grunn.

Beskrivelse av eiendommen

Drenering antatt hovedsaklig naturlig avrenning ut fra alder, men eldre salgsoppgave oppgir at det er utført noe fuktsikring og drenering på nordvegg.
Grunnmur av tørrmurt naturstein som delvis er påstøpt, betong med sparestein og betong ut fra det som synes.
Stedvis tette med byggeskum.
Eiendommen ligger i skrånede terreng og dette heller stedvis inn mot konstruksjoner.
Privat vann fra borrehull med ukjent alder, kapasitet og tilstand.
Privat avløpsanlegg fra 2021/2022 iht eldre salgsoppgave er dette et biovaq anlegg.
Ukjent funksjon.
Opplyst at anlegget ble utført i 2021/2022 iht eldre salgsoppgave.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	121 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	90 m ²
Totalpris	1 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger ikke tegninger av boligen.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger ikke tegninger.

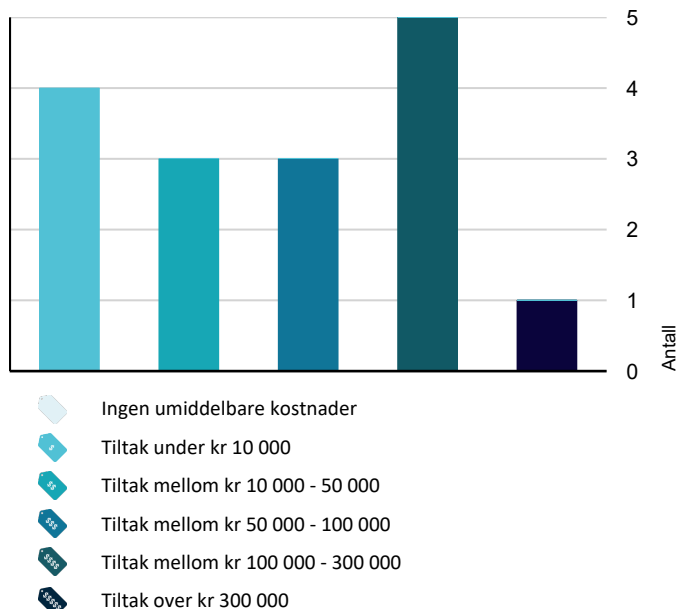
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Det var ved befaringer kulde i bygningen slik at vann og avløp m.m ikke ble funksjonstestet. Ildsteder var fjernet i stue og kjøkken og varmepumpens innvendige del var fjernet. Strøm avslått ved første befaring da sikringer var utløst for flere kurser.

Befaring avholdt 24.02.2026 pga oppdatering av takstrappport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dør kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer soverom [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vindu kjeller [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1942

Anvendelse

Bolig

Standard

Enebolig opprinnelig oppført i 1942 som er tilbygd stue trolig rundt 1950 og trolig tilbygd soverom/inngangsparti tidlig på 2000 tallet. Kjeller under tilbygd stue benyttes til teknisk og lagring, men høyde lavere enn 1,9m så ikke måleverdig. Boligen er innredet med 2 soverom VF, gang, kjøkken, stue og bad. Innvendig trapp til kjeller og loft.

Vedlikehold

Boligen er etter år 2000 oppgradert mye, men det er fortsatt behov for renovering/oppgradering.

Da det er lite opplysninger om når det er utført oppgraderinger så er årstall oppgitt i takst funnet i eldre salgsoppgaver, antatt og avvik er påregnelig.

Tilbygg / modernisering

1950	Tilbygg	Antatt tilbygd stue
1960	Tilbygg	Antatt tilbygd 2 soverom og inngangsparti på 1960 tallet
2007	Tilbygg	Tilbygg bad iht eldre salgsoppgaver
2001	Modernisering	Antatt ombygd del av takkonstruksjon og ny takteking tidlig på 2000 tallet.
2003	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning iht eldre salgsoppgave
2009	Modernisering	Oppgradert el-anlegg noe iht dokumenter i skap på loft
2019	Modernisering	Skiftet noen vinduer
2023	Modernisering	Skiftet ytterdør ut fra datering i glass.
2000	Modernisering	Utført noe drenering/fuktsikring på nordvegg før 2017, men ukjent når.
2021	Modernisering	Nytt avløpsanlegg montert i 2021/2022

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekt med taksteinsplater som antas å være lagt rundt 2001 da eiendommen ved salg i 2001 har opplyst takshingel.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er observert noen skader på takteking, ingen lufting av konstruksjonen og skader som skyldes ising.

Stedvis lav takvinkel som ikke er egnet for denne type teking. Plater er ikke avsluttet riktig i nedkant da dem er avsluttet stedvis innenfor lektekant.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Det må påregnes utbedring av takteking og der det er lav vinkel anbefales det å endre type teking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag antatt fra samme tid som det ble lagt ny takteking rundt år 2001.

Det mangler delvis takrenner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er observert mangler, skader og forfall takrenner, nedløp og beslag. Det er ikke montert stige til piper eller snøfangere. Gradrenner har skader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- 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 må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Påviste skader må utbedres.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp, beslag og treverk i forbindelse med dette utbedres/monteres der det er behov.
Takstiger til feier monteres. Det monteres snøfangere da det er fare for at takras kan skade andre.
Kostnadsestimat må sees i sammenheng med endringer av takteking/konstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i bindingsverk som antas å være isolert med noe flis og mineralull.
Yttervegger kledd med behandlet trepanel av variert alder. Det er lokalt skiftet noe kledning senere år.

Vurdering av avvik:

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

Det er lokalt observert fukt- råteskader på kledning. Ingen synlig ventilering og feil utførelse i overgang byggetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Skifte kledning med råteskader. Bygge om konstruksjon i overgang mellom byggetrinn der det er feil utførelse. Etablere ventilering av konstruksjonen.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre med sperretak hvor det fra loft er synlig flis undertak.
Det er utført ombygging av takkonstruksjonen antatt tidlig på 2000 tallet da det ble lagt ny tekking.
Det er på loft observert bruk av plast mot kald sone. Hele loftet er ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er underdimensjonert i forhold til dagens krav. Det er trolig utført delvis ombygging av konstruksjonen ved omlegging av tak tidlig på 2000 tallet og dette framstår som underdimensjonert. Det er observert noen fuktskjolder fra eldre lekkasjer, men da delvis skjult konstruksjon så er ikke alle elementer vurdert. Is og fukt observert på undertak og tak som skyldes manglende ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Da del av konstruksjonen framstår som underdimensjonert og det er påvist noen skjevheter så må det påregnes forsterkning før man evt vurderer montering av snøfangere som vil gi høyere belastning. Etablere bedre ventilering av konstruksjonen og da spesielt den del av konstruksjonen som er lukket som da gjelder over bad, soverom og ombygd del. Plast fjernes der det ikke skal være.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Is-fukt i undertak

Vinduer soverom

Vindu på soverommene er eldre med isolerglass. Vindu på det ene soverommet er ikke tilfredstillende i forhold til dagslysflate/rømning. Da det var mye is innvendig og utvendig så lot evt datering av isolerglass seg ikke lese.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist råteskader og feil utførelse med omramming.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Råteskadet treverk skiftes. Bedre ventilering

Vinduer

Det er skiftet vinduer på kjøkken og stue senere tid og ut fra datering i produktet så er dette produsert i desember 2018 slik at det legges til grunn at dem er skiftet i 2019. Noen eldre enkle vinduer.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist råteskader og feil utførelse med omramming.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Tilstandsrapport

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Råteskadet treverk skiftes. Bedre ventilering. Utbedre vinduer med skader.



Vindu kjeller

Vindu i kjeller antatt fra 1950 med enkelt glass i treramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Generelt slitt vindu som må påregnes skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Skifte vindu må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør kjeller

Kjellerdør av tre antatt fra byggeår er svært gammel og meget slitt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Generelt slitt dør som må påregnes skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Tilstandsrapport

Skifte dør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Dører

Adkomstdør framstå som nyere og isolerglass viser at dette er produsert i 2023

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater av variert alder og tilstand.
Gulv med belegg, laminat og malt tregulv.
Vegger og himlinger med malte plater og panel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist avvik / fukstkader på overflater slik at noe oppgradering / utskifting er påregnelig.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Antatt trebjelkelag, men da det ikke er tilkomst til evt kjeller under opprinnelig del og tilbygg for soverom så er det her ukjent valgt løsning og evt tilstand.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert en del skjevheter i overflater hvor det i enkelte rom er målt over 30mm avvik.

Manglende inspeksjonsmulighet for del av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnad estimert kun for oppretting ved flytsparkling uten nye overflater.

Etablere inspeksjonsmulighet til del som er lukket

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.
Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Moderat til lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har 2 murte piper fra byggeår.
Begge piper har heldekkende beslag over tak.
Ildsteder er fjernet på kjøkken og stue.
Det er en gml vedovn i kjeller som ikke er i bruk.
Hull i piper der ildsteder er fjernet er ikke forskriftsmessig tettet.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Alder og synlig tilstand på piper/brannmurer tilsier at det er påregnelig med renovering.
Kontroll anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Andre tiltak:
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Det må monteres nye ildsteder og alt må kontrolleres / utbedres før bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



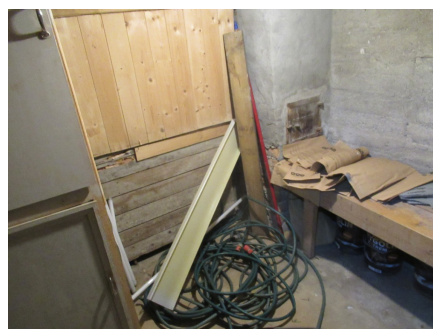
Vedovn i kjeller



Røykinntak stue



Røykinntak kjøkken



Sotluke kjeller

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom i kjeller med betong, mur og tre i overflater.
Kjeller har innvendig og utvendig adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er avvik:

Det er påvist fukt- råte skader på treverk. Sprekker og skader på betongoverflater, saltutslag og generell slitasje.
Det var ved befaring kraftig lukt i kjeller og påvist avføring etter mus.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Tiltak:
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Betong med skader må påregnes piggetut og støpt nytt. Alt treverk fjernes si sin helhet. Kjeller rommene tettes for mus og andre dyr slik at dem ikke kommer inn.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Kryp kjeller

Antatt krypkjeller under opprinnelig del, men ingen adkomst eller inspeksjonsmulighet var å observere.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Innvendige trapper

Innvendige malte trapper mellom hovedplan til kjeller og loft.
Dette er enkle bratte trapper som ikke fører til målbare rom.
Trapp til kjeller har håndløper på 1 vegg, mens trapp til loft ikke har håndløpere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



Trapp til kjeller



Trapp til loft

Innvendige dører

Innvendige dører av variert alder og utførelse.
Malte profilerte overflater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad opplyst fra ca 2007 iht eldre salgsdokumenter.

Flislagt gulv og vegger. Varmekabler i gulv som varmekilde og elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Innredet med dusjkabinett, servant med skap, toalett og plass til vaskemaskin.

Badet må påregnes renoveret.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt himling.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser hvor det er varmekabler under.

Det er målt lokalt fall mot sluk sentert i gulv, men det er feil fallforhold og manglende oppkant mot dør.

Det er bi-sluk under kabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- 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 avvik:

Det er avvik på fuger ved at dem har sprukket mellom vegg og gulv noe som indikerer bevegelse i grunn ved at bygningsdel/gulv synker. Feil fallforhold og manglende oppkant ved terksel.

Arbeider med flislegging framstår som ufagmessig da det stedvis er store sprang/nivåforkjeller mellom flsier.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Tiltak:

Det må påregnes renovering av badet.



ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har 2 sluk. hvor 1 er sentrert på badet og 1 under kabinett..

Ingen tegn til membran i sluk eller røroppstikk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Tilstandsrapport

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Det er ingen tegn til membran, sprekk mellom vegg-gulv og manglende membran ved dør som vil kunne medføre at vann trenger inn i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Tiltak:

Det må legges til grunn nytt bad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjkabinett, servant med skap, toalett og plass til vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Ventilasjon har begrenset funksjon og det mangler tilluft.

Avtrekksvifte virket ikke ved befaring 24.02.2026. Det durer i motor, men går ikke rundt.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Montere ny avtrekksvifte og etablere tilluft.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking fra gang mot dusjsone uten at det her ble påvist forhøyede verdier i treverk.

Målinger viste under 8% fukttinnhold i treverk

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med innredning fra 2003 iht eldre salgsoppgave.

Innredning med malte profilerte overflater.

Plass til oppvaskmaskin og komfyr i innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er avvik:

Innredning er ufullstendig og mangler noen avslutninger.

Observert avføring etter mus i skap og på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Tiltak:

Montere avslutninger, håndtak, fullføre arbeider og tette slik at mus ikke kommer inn.



ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Ventilator montert over komfyrplass virket ikke ved befaring.

Rør opp i himling og på loft av metall er ikke isolert eller innebygd.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Det er avvik:

Avtrekk skiftes da dette ikke virket.

Rør for avtrekk monteres slik at evt kondensering ikke kan renne inn i boligen og rør isoleres og festes bedre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Ventilatoren må skiftes.
- Tiltak:

Bytte vifte, isolere rør og feste det bedre.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i boligen av variert utførelse med rør av metall og plast.
Variert alder, men antatt at del av disse er fra ombygging av kjøkken i 2003 og bad i 2006/2007.

Vurdering av avvik:

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

Arbeider med rør framstår delvis som ufagmessig og det er påvist mangler ved utførelse.
Observert noe irr på rør.

Da det ved befaring var kulde i boligen så må det påregnes at noe utstyr har frostskafer.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Tiltak:

Det er påregnelig med noe frostskafer som medfører at det meste må skiftes ut.

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør er fort ut fra bad via grunnmur med åpen rør ut og ned i grunn.
Avløpsrør fra kjøkken ikke tilgjengelig for besiktigelse.
Ingen synlig ventilering over tak, men lufterør ute ved tank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Utvendig avrenning fra bad via grunnmur framstår som ufagmessig og rør mangler isolering slik at dette må påregnes å fryse i vinterhalvåret. Ingen synlig stakemulighet eller lufting over tak.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Kontroll av fagfolk og utbedring må påregnes.

Ventilasjon

Boligen har elektrisk avtrekksvite på bad og veggventil på kjøkken. Ellers ingen synlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
- Det er avvik:

Det mangler ventiler på soverommene, stue og gang. Veggventil på stue er tettet når det ble skiftet panel utvendig.

Konsekvens/tiltak

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

Montere fungerende vegg ventiler i alle rom hvor dette mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmesentral

Det er montert varmepumpe, men innedel er fjernet og rør fra utvendig del er kappet av og ligger på siden av utedelen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innderdel fjernet og rør kappet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre om man ønsker varmepumpe luft til luft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Varmtvannstank

Bereder montert i kjeller har en kapasitet på ca 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Varmtvannstank framstår som en eldre bereder, men datering lot seg ikke lese da skrift på merking ikke lenger er lesbar. Det er noe rust på tank som indikerer at det tidvis er fuktig i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes ny bereder.

Tilstandsrapport

1 TG 2 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.

Elektrisk anlegg av ukjent alder, men antatt at sikringskap og mye av anlegget er oppgradert etter 2000.

Nyere skap med automatsikringer er montert på loft.

Kontakter, brytere og kabler framstår med noe variert alder.

Dokumentasjon i skapet viser at det er utført noen arbeider med anlegget i 2009

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?

Ukjent

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?

Ukjent

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

Ukjent

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

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 Da det mangler dokumentasjon på anlegget og begge jordfeilbrytere var utløst ved befaring så anbefales det kontroll og evt utbedring av anlegget må påregnes.

Generell kommentar

Da eier ikke har gitt informasjon så er opplysninger ufullstendig og det anbefales kontroll av anlegget da jordfeilbrytere var løst ut ved befaring slik at strøm ikke virket.

Tilstandsrapport



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 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.

Det er brannslukningsapparat og brøykvarslere med batteridrift i boligen.

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

Antatt at boligen er fundamentert på faste masser.
Noe skjevheter og skader indikerer at det er påregnelig med noe bevegelse i grunn.



Skader på kjellergulv indikerer bevegelse.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering antatt hovedsaklig naturlig avrenning ut fra alder, men eldre salgsoppgave oppgir at det er utført noe fuktsikring og drenering på nordvegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fuktskader, saltutslag og rust på bereder i kjeller samt lukt slik at det er påregnelig med sviktende drenring/fuktsikring. Manglende toppliste der det er montert plast.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes drenering og fuktsikring av hele bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktskader i kjeller etter vann inn.



Rust på bereder indikerer tidvis vann i kjeller.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av tørrmurt naturstein som delvis er påstøpt, betong med sparestein og betong ut fra det som synes. Stedvis tette med byggeskum.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har setningsskader.

Det er påvist skader, sprekker og feil ved grunnmuren og støpt gulv på grunn i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport

TG 3 Terrenghorhold

Eiendommen ligger i skrånede terreng og dette heller stedvis inn mot konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vann fra borrehull med ukjent alder, kapasitet og tilstand.
Privat avløpsanlegg fra 2021/2022 iht eldre salgsoppgave er dette et biovaq anlegg.
Ukjent funksjon.

Vurdering av avvik:

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

Vann var ved befarings ikke i funksjon og det var kulde i boligen slik at dette ble ikke forsøkt satt på.
Utvendig avløpsrør er ført vie grunnmur og det fri til bakken uten synlig isolering.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det må påregnes oppgradering og utføre fagmessig.

TG 1 Septiktank

Opplyst at anlegget ble utført i 2021/2022 iht eldre salgsoppgave.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

1950

Kommentar

Antatt byggeår

Standard

Uthus beliggende ovenfor boligen antas å være oppført i ca 1950.

Bindingsverkskonstruksjon kledd med trepanel.

Opprinnelig har trolig vestre del vært avdelt med grisefjøs, utedo, rom for høns, gang mens de andre rommene er benyttet til lager m.m.

Taket er tekt med papp og dette antas å være fra 1980tallet.

Vedlikehold

Bygningen er å anse som renoveringsobjekt / kondemnabel i sin helhet da det er observert fukt, råteskader, skader på betongkonstruksjoner og skjevheter. Alle rom er ikke besiktiget da det stedvis var overfylt med løsøre.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

1980 Modernisering Antatt lagt ny takpapp/shingel på 1980 tallet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

90 m²/90 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, 2 Soverom, Kjøkken, Bad, Stue, Teknisk rom, Lagerrom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 31 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 550 000

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 1 550 000

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

1 550 000

Konklusjon markedsverdi

1 550 000

Markedsvurdering

Boligeiendom med renoveringsbehov.

Verdien er satt ut i fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet samt med erfaring i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hvindenvegen 42 ,2750 GRAN 163 m² 1971 4 sov	29-05-2022	3 200 000	3 000 000		3 000 000	18 405
2 Midtgardsvegen 3 ,2750 GRAN 178 m² 1983 3 sov	01-05-2023	3 200 000	3 150 000		3 150 000	17 697
3 Bakkegutua 12 ,2750 GRAN 81 m² 1850 2 sov	10-04-2023	1 590 000	1 400 000		1 400 000	17 284
4 Falangvegen 3 ,2750 GRAN 157 m² 1975 4 sov	28-08-2023	2 990 000	2 700 000		2 700 000	17 197
5 Bakkegutua 10 ,2750 GRAN 125 m² 1953 3 sov	11-04-2021	1 700 000	2 100 000		2 100 000	16 800
6 Hvindenvegen 34 ,2750 GRAN 145 m² 1982 3 sov	06-11-2023	2 450 000	2 350 000		2 350 000	16 207
7 Hvindenvegen 40 ,2750 GRAN 127 m² 1952 3 sov	12-12-2019	1 600 000	1 600 000		1 600 000	12 598

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

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

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 120 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Verdi av tomt er vurdert opp mot beliggenhet, opparbeidelse, størrelse og område eiendommen ligger i.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

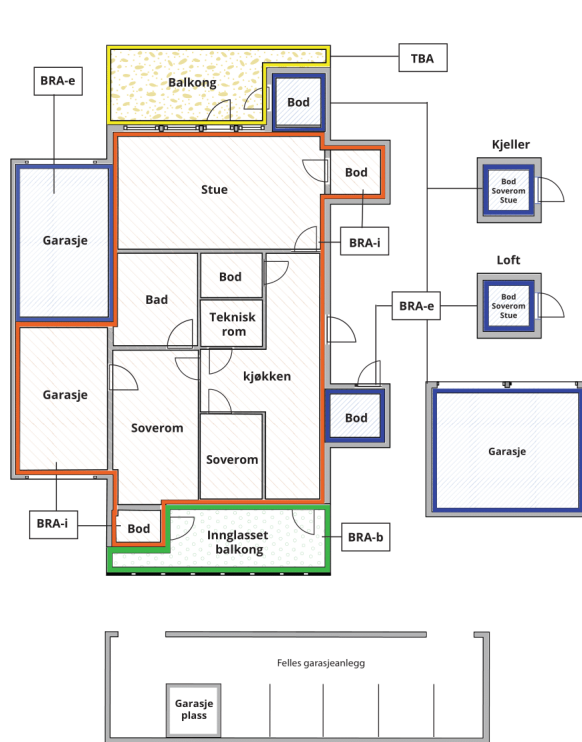
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	90			90	4		90
Kjeller						27	27
SUM	90				4	27	117
SUM BRA	90						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, kjøkken, bad, stue		
Kjeller		Teknisk rom, lagerrom	

Kommentar

Arealer målt ved befaring. Overbygd inngangsparti målt til 4m² Uteplass ut fra kjøkkenvindu er ikke medtatt grunnet tilstand og bruk. Kjeller har himlingshøyde lavere enn 1,90m og derfor ikke måleverdig eller medtatt som areal utover opplyst som ALH på 27m² gulvflate.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført arbeider, men ukjent om dette er utført av eier, tidligere eier eller andre.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom har for lite vindu i forhold til dagslys og rømning.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal målt innvendig ved befaring vi loft da det ikke var tilkomst til alle rom pga lagrede gjenstander.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ukjent om det er utført arbeider på bygningen senere tid.

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	88	2
Uthus	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2024	Morten Lie	Takstingeniør
	Adv. Nils Mugaas	Rekvirent
24.2.2026	Morten Lie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3446 GRAN	192	10		0	1966.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hvindenvegen 26

Hjemmelshaver

Eriksen Tim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom beliggende i Hvindenvegen ca 2 km fra Grymyr og ca 10 km fra Gran sentrum.
Nærområdet er bebygd med landbrukseiendommer og noen boliger/småbruk.
Boligen har noe begrenset utsikt da det er stor skog mot syd som skjærer.

Adkomstvei

Privat felles adkomstvei som er av noe variert kvalitet og smal
Parkering på egen grunn.
Adkomstvei er felles og denne går helt inn til grunnmuren og konstruksjoner noe som vil kunne gi støy, støv og bevegelser i konstruksjon.

Tilknytning vann

Boligen har vann fra borrehull som er påvist øst for boligen.
Ukjent alder, dybde og kapasitet.
Private vannanlegg vil måtte ha vedlikehold og det er viktig å følge med slik at ikke overflatevann trenger inn i anlegget. Dette vil i så fall gi en dårlig kvalitet og fare for forurensning Privat vannkilde, borehull ng. Det er ingen opplysninger om at vann har redusert funksjon, men eldre anlegg må i de fleste tilfeller påregnes vedlikeholdt.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg som iht eldre salgsoppgave er et BioVaq anlegg montert i 2021/2022
Åpen avløpsrør fra bad ut gjennom grunnmur og ned i terreng som er meget utsatt og vil fryse vinterstid.
Avløpsanlegget ligger på areal beregnet for parkering ved kjellerinngang slik at dette er meget utsatt i forhold til ferdsel og brøyting.
Må påregnes å sikre anlegget i sin helhet mot ytre påvirkning og isolering. Legge om avløpsrør må påregnes.

Regulering

Se vedlegg.

Om tomten

Tomt framstår som opparbeidet med plen, hageanlegg og gårdsplass for parkering. Støttemur ut mot veien er en gml plasstøpt mur som har noe slitasje. Støttemur av tørrmurt betongstein mot uthuset framstår som montert i senere tid.
Parkeringsplass er det noen hauger som trolig er fra da det ble etablert avløpsanlegg som ikke er jevnet ut.
Ovenfor boligen i vestre del av tomt er det etablert en uteplass på terreng.
Ved befaring den 24.02.2026 Var det snødekt tomt slik at vurdering baserer seg på observert ved tidligere befaring.

Tinglyste/andre forhold

Takst gjelder Tvangsalg og eier var ikke til stede ved befaring eller har gitt noen informasjon slik at det er påregnelig med noe avvik i forhold til alder og tilstand som ikke lot seg påvise ved befaring eller fra innhentet dokumentasjon.
Ved begge befaring var det kulde i huset slik at noe frostskafer er påregnelig. Varme var påsatt på badet. Vann og avløp ble ikke funksjonstestet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 875 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsmeglerpakke fra Gran Kommune	28.11.2024	Oversendt av oppdragsgiver	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt 2023 med Takst		Oversendt fra EM1	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt 2019 med Takst		Lå i boligen ved befaring	Gjennomgått		Nei
Salgsoppgave av 2017		Lastet ned fra nett	Gjennomgått		Nei
Salgsoppgave av 2012	20.12.2024	Lastet ned fra nett	Gjennomgått		Nei
Salgsoppgave av 2006	20.06.2024	Lastet ned fra nett	Gjennomgått		Nei
Salgsoppgave av 2001		Lastet ned fra nett	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.12.2024	
2	25.02.2026	

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-norsktakst/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/DJ5850>

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