

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nord-Trettenvegen 18, 2635 TRETEN

 ØYER kommune

 gnr. 108, bnr. 42

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 18410-1381

Eiendomsverdi ref nr: LH8653

Autorisert foretak: Kjell Kruke

Sertifisert Takstingeniør: Kjell Kruke

Vår ref: Kjell Kruke



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Takstmann Kjell Kruke

Takstmann Kjell Kruke har drevet med taksering av hus, hytter, skader og reklamasjon på heltid fra 2007.

Autorisert medlemsforetak i Norges Takseringsforbund/Norsk Takst, sentral lokalisert i Øyer.

Selvstendig, frittstående og uavhengig takstmann uten andre bindinger til eiendomsbransjen.

Fagområdet er taksering av hytter, fritidsboliger, boliger, rekkehus og leiligheter i alle størrelser samt taksering av tomter, skadetaksering, og reklamasjonsrapporter.

Er utdannet tømrer med svennebrev, har også mesterbrev som bygg og tømrmester.

Autorisert takstmann innen verditaksering, tilstandsrapport og skadetaksering med utførelse av ulike rapportformer som markedet etterspør.

Har fokus på pålitelighet og faglig gode takstrapporter innen takseringsfeltet.

Er tilknyttet relevante databaser som holder oss takstmenn løpende oppdatert på boligomsetninger i vårt arbeidsområde samt på oppdatert tekniske verdier.

Rapportansvarlig

Kjell Kruke

Kjell Kruke

Uavhengig Takstingeniør

kjell@oyer.online.no

480 43 152



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- løsløre 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 © 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig over to etasjer.

Hovedetasje/1. etasje med tilhørende kjeller.

Leiligheten i sokkeletasje under deler av huset.

Bad i 1. etg. mangler fall i dusjsone, noe lite fall på resten av gulvet.

Teknisk rom/vaskekjeller er ikke utført som våtrom, oppgradering må påregnes.

Bad fra 1995 i leilighet må påregnes oppgradering.

Noe varierende alder og tilstand, for full oversikt over tilstand se rapportens tekniske beskrivelse på rom/bygningsdels nivå.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Plastbelagt sort stål takrenner og nedløp.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Loft etterisolert (innsprøytet) isolasjon.

Loft besiktiget fra luke i gavl. ikke egnet for befarings på loft da det er sprøytet inn etterisolering.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Stående tømmermannspanel på 1. etg. liggende panel i gavl.

Sokkeletasje med liggende panel i front, øvrige tre vegger i pusset Leca.

Leiligheten i underetasje med trevinduer fra byggeår med 2-lags glass.

1. etasje stue mot sør og kjeller med trevinduer fra byggeår med 2-lags glass.

1. etg med malt Natre hovedytterdør fra 2009 i overbygd inngangsparti.

Leilighet underetasje med malt ytterdør fra 2025.

Sørvendt veranda på ca. 17 m² med rekkverk på 81 cm. Nyere terrasegulv fra ca. 2008.

Nordvendt luftballong på 7.5 m² med rekkverk på 87 cm.

Steintrapp med rekkverk på ene siden.

Tretrapp til veranda.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

HOVEDETASJE/1. ETASJE:

VF med gulvbelegg fra byggeår, plater fra byggeår med tapet på vegger og malte plater fra byggeår i himling.

ENTRE med plater fra byggeår med tapet på vegger og malte plater fra byggeår i himling med innfelte spotter.

SOVEROM 1 og 2 med malte plater fra byggeår i himling.

SOVEROM 3 med laminat fra 1997 på gulv, panelplater fra 1997 med malte overflater og malte plater fra byggeår i himling.

STUE/SPISESTUE med plater fra byggeår med malt glassfiber strie på vegger (noen synlige skjøter plater/tapet) og malte plater fra byggeår i himling.

KJØKKEN med plater fra byggeår med malte overflater malte plater fra byggeår i himling.

Soverom 1 og 2 med laminat lagt i 2025 på gulv, panelplater montert i 2025 på innvendige vegger.

STUE/SPISESTUE med eikeparkett lagt i 2025 på gulv, en vegg med spile panel (mot bad) lagt i 2025.

KJØKKEN med eikeparkett lagt i 2025 på gulv

Skyvedørs garderobe fra 2025 i entre.

Skyvedørs garderobe fra 2025 på soverom 2.

Kjeller-rom til 1. etg. med støpte overflater på gulv, pusset overflater på murte vegger/plater på delevegger, glattpanel i himling.

LEILIGHET SOKKELETASJE:

VF har støpt gulv med elektriske varmekabler og tradisjonelt gulvbelegg fra byggeår (sår/hakk v/dør, mangler litt belegg v/gerikt) plater fra byggeår med malte overflater på vegger og malte plater fra byggeår i himling.

ENTRE har støpt gulv med tradisjonelt gulvbelegg fra byggeår, malt glassfiber strie på vegger og malte plater fra byggeår i himling.

KJØKKEN har støpt gulv med tradisjonelt gulvbelegg fra byggeår, plater med malte overflater/malt strie på vegger og malte plater fra byggeår i himling.

STUE har støpt gulv med elektrisk varmekabel og gulvbelegg fra ca. 1995, malt glassfiber strie på innvendige vegger og malte plater fra byggeår i himling.

SOVEROM har støpt gulv med elektrisk varmekabel og gulvbelegg fra byggeår, tapet på innvendige vegger og malte plater fra byggeår i himling.

GANG med støpt gulv og tradisjonelt gulvbelegg fra byggeår, struktur malt murvegger/malte plater på vegger og glattpanel fra byggeår i himling.

MATBOD og BOD med støpte gulv, pusset vegger/malte plater på delevegger og glattpanel i himling.

Etasjeskille mellom underetasje/kjeller og 1. etasje er av tradisjonelt trebjelkelag.

Målt høydeforskjell i entre på 10 mm. soverom tre med høydeforskjell på 4 mm. stue 11 mm. og på kjøkken 5 mm.

Boligen har elementpipe fra byggeår.

Feieluke i gang i kjeller, ildfast plate på gulv under feieluke.

Entre med Dovre vedovn i pusset nisje, plate på gulv under vedovn.

1. etg. med tegl forblendet pipe/brannmur, pusset overflater på kjøkkenet, tidligere sprekk mellom pipe/brannmur pusset over, peisovn med glassdør i stuen, hel skifer plate i gulv under peisovn.

Sokkeletasje med rom under terreng, Hulltaking er ikke foretatt.

Sokkeletasje med murvegger mot terreng, trevegg i front (mot nord).

Boligen har lakkert tretrapp til kjeller.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår i hovedetasje.

Glassfelt i entredør.

Enkelte dører har subbet mot terskel, justert dørbblad.

Lakkert finer dører i kjeller.

Innvendig har leiligheten i u-etg. finerdører fra byggeår.

Glassfelt i entredør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

BAD HOVEDETASJE/1. ETASJE:

Oppgradert bad fra 2025

Veggene har nye baderomsplater fra 2025. Malte plater fra byggeår med innfelte spotter i himling.

Elektriske varmekabler i tregulv, plater med våtromsbelegg med oppbrettet kant mot vegger,

Dusj i nisje uten fall til sluk, lagt på tette list på gulv rundt dusjsone, svakt fall til sluk på resten av gulvet,

Det er plastsluk fra byggeår på opprinnelig bad og nyere plastsluk fra 1997 ved utvidelse av bad, og synlig vinylbelegg fra 2025 som tettesjikt.

Bad med dusj i hjørnet med dusjdører (foldet) i klart herdet glass, termostatstyrt dusjbatteri med hånddusj og takdusj.

90 cm. baderomsinnredning med folierte fronter, heldekkende servant med speil og lystopp.

Det er mekanisk avtrekk (fukt styrt) i yttervegg.

Hulltaking er ikke foretatt da badet nylig er renoveret med nytt våtromsbelegg på gulv og nye våtromsplater (2025) på innvendige vegger.

I stuen på bakveggen er det montert ny spilevegg som gjør hulltaking svært utfordrende da man ikke har kontroll på stendere og eventuelt røropplegg i vegg.

Ved søk med fuktindikator Protimeter MMS i våtsone på bad ble det ikke registrert fuktighet bak baderomsplater/i vegg bak dusjen.

KJELLER:

Teknisk rom/vaske-kjeller fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Teknisk rom/vaske-kjeller med støpt gulv med fall til sluk, noen mindre svinn sprekker i gulv, pusset vegger/malte plater i delevegger, glattpanel i himling.

Sluk i gulv.

Ventil i yttervegg, ikke mekanisk avtrekk.

Lite kjeller vindu fra byggeår.

Vegghengt stål vaskekar med to kraner.

Opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Pusset murvegger på yttervegg/delevegg med vann installasjon

SOKKELETASJE LEILIGHET:

Bad/vaskerom fra ca. 1995

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad fra ca. 1995 med støpt gulv med elektriske varmekabler (slått av) og sluk i dusj, våtromsbelegg med oppbrettet kant mot vegger.

Våtroms tapet på innvendige vegger, himlingsplater fra byggeår med malte overflater.

Vindu i våtsone.

Dusj i hjørnet med dusjvegger, termostatstyrt dusjbatteri med tradisjonelt dusjgarnityr.

90 cm. baderomsinnredning med malte fronter, heldekkende benkeplate med speil og lystopp.

Tradisjonelt toalett av gulvmodell fra 2010.

Plass og opplegg for vaskemaskin.

Stråleovn på vegg.

Varmekabel i gulv slått av.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Murvegger på yttervegg/delevegg med vann installasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HOVEDETASJE/1. ETASJE:

Kjøkkeninnredning fra ca. 1997 med malte lavprofilerte fronter, overskap med to stk. vitrine dører.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål. fliser på vegger over benkeplater (løse fliser og enkelte fuger, bør påregnes oppgradert)

Husqvarna komfyr med keramisk koketopp.

Logic oppvaskmaskin fra 2023.

Plass og opplegg for kjøle/frysenskap på kjøkken.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SOKKELETASJE LEILIGHET.

Kjøkkeninnredning fra ca. 2005.

Malte lavprofilerte fronter, heltre eik benkeplate med oljet overflater, nedfelt oppvaskkum, kitchen wallpanel på vegg over benkeplate.

Integrert Electrolux oppvaskmaskin, Ecotronic komfyr med keramisk koketopp.

Plass og opplegg for kjøle/frysenskap.

Beha kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Separat toalettrom i hovedetasje med tradisjonelt belegg fra 1997 på gulv, malte plater med brystnings tapet på vegg og plater fra byggeår med malte overflater i himling.

Vegg ventil i yttervegg, ikke mekanisk avtrekk.

Tradisjonelt toalett fra 1997 av gulvmodell.

Liten vegghengt håndvask fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Galvanisert stålrør inn, overgang til kobber-rør/kobber-rør med plastkappe.

Overgang til rør-i-rør til bad i 1. etg.

Vanninntak med hovedstoppekran i trapperom kjeller.

Det er avløpsrør fra byggeår av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Avtrekk fra bad og kjøkken.

Ikke avtrekk fra teknisk rom/vaskekjeller og separat toalettrom.

Panasonic luft-til-luft varmepumpe fra 2008 i stue i 1. etasje.

Lauguna varmtvannsbereder fra ca. 2010 på teknisk rom/vaskekjeller.

Koblet til fast strøm opplegg.

Felles varmtvannsbereder på bolig og leilighet.

Sikringsskap for 1. etg. og kjeller i trappegang.

Åpen el-anlegg.

Sikringsskap for leilighet sokkeletasje i gang.

Åpen el-anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Beskrivelse av eiendommen

Fuktsikring fra byggeår (Platon på grunnmur)
Ukjent om det er drenering.

Bygningen har grunnmur i pusset Leca. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Tomt i nord/vestvendt terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger (tinglyst vannrett fra fabrikk)

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1976.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Trapp til kjeller med noe lavt rekkverk med for store avstander, for stor åpning mellom trinn i trapp.

Rekkverk på veranda og lufteveranda. Nærmere spesifisert i eget punkt.

Utvendig trapp kun med rekkverk på en side, se eget punkt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	242 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	188 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

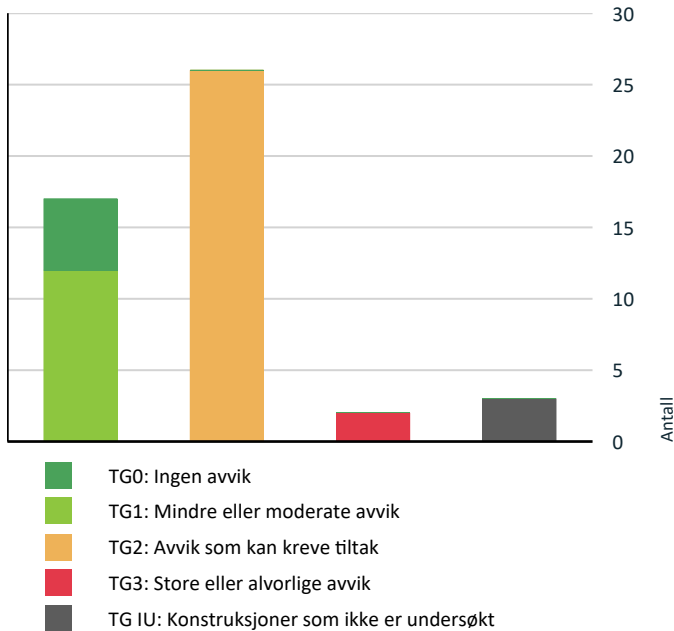
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Mindre endringer ut fra tegninger

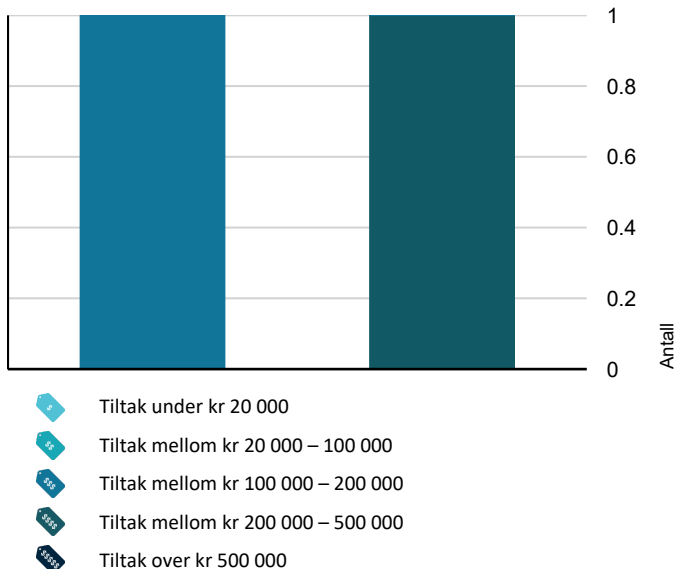
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmann er rekvirert for utarbeidelse av tilstandsrapport med verditakst på eiendom med adresse Nord-Trettenvegen 18, 2635 TRETTE

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

REFERANSENIVÅ

Bygget er oppført etter byggeforskriften av 1969 som er byggets referansenivå.

Badene følger dagens byggeforskrift TEK-17 som referansenivå sammen med HMS krav.

Eier var til stede og ga utfyllende opplysninger.

Tilstandsrapporten gjennomgått og godkjent av rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller til 1. Etasje > Teknisk rom/vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje (leilighet) > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Kjeller til 1. Etasje > Teknisk rom/vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje (leilighet) > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Verandadører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Utvendig > Trapp veranda	Gå til side
! Innvendig > Overflater - leilighet u-etg.	Gå til side
! Innvendig > Overflater - kjeller	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Søkeår = byggeår

Standard

Bolig med utleieleilighet med normal standard fra byggeår med oppgradering som nevnt i teknisk beskrivelse. Noe varierende tilstand og standard da noe er fra byggeår og noe er oppgradert i 2025.

Vedlikehold

Framstår som normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel fra 2008 lagt på opprinnelig pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2008 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak 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 takteking 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.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plastbelagt sort stål takrenner og nedløp.

Årstall: 2008 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Nedløp mot sør er ikke ført ned i rør.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Stående tømmermannspanel på 1. etg. liggende panel i gavl.
Sokkeletasje med liggende panel i front, øvrige tre vegger i pusset Leca.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Ingen lufting av liggende panel i underetasje.
Tømmermannspanel i 1. etg. med lufting ved luse-klosser ved underligger (medfører at insekter og muligens mus kan komme inn bak tømmermannspanel).
Skiftet noen panelbord etter angrep fra hakkespett.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Loft etterisolert (innsprøytet) isolasjon.
Loft besiktiget fra luke i gavl. ikke egnet for befarings på loft da det er sprøytet inn etterisolering.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten i underetasje med trevinduer fra byggeår med 2-lags glass.
1. etasje stue mot sør og kjeller med trevinduer fra byggeår med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeår med noe varmetap.

Nye moderne energieffektiv vinduer har langt mindre varmetap enn eldre vinduer med isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av vinduer fra byggeår bør påregnes.



TG 1 Vinduer - 2009

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass på soverommene i 1. etg, kjøkken og spisestue.

Årstill: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

! TG 1 Dører

Beskrivelse

1. etg med malt Natre hovedytterdør fra 2009 i overbygd inngangsparti.

! TG 0 Dør - Leilighet uetg.

Beskrivelse

Leilighet underetasje med malt ytterdør fra 2025

Årstall: 2025 Kilde: Kontaktperson



! TG 2 Verandadører

Beskrivelse

Heve skyve verandadør fra byggeår i stuen til sørvendt veranda samt på soverom 3 til nordvendt luftbalkong.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Verandadører fra byggeår med noe varmetap.

Nye moderne energieffektive dører har langt mindre varmetap enn eldre dører med isolerglass.

Konsekvens/tiltak

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

Utskifting av verandadører bør påregnes.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt veranda på ca. 17 m² med rekkverk på 81 cm. Nyere terrasegulv fra ca. 2008.

Nordvendt luftballong på 7.5 m² med rekkverk på 87 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

For lavt rekkverk på veranda og luftbalkong.

For stor avstand mellom rekkverk bord på luftbalkong.

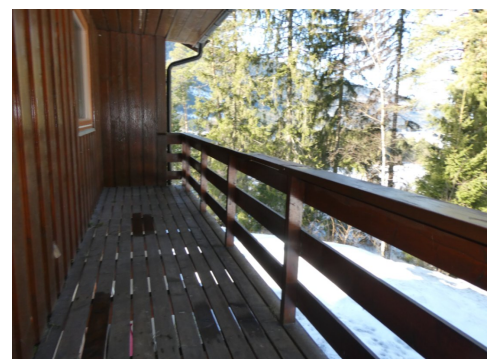
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fare for at barn kan klatre opp på rekkverk og falle ned.

fare for at midre barn kan sette fast hoved mellom rekkverks bordene på luftbalkong.

Utbedring må påregnes.



! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Steintrapp med rekkverk på ene siden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler rekkverk på ene siden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk bør monteres på begge sider av utvendig trapp.

Fare for at person kan falle ned og skade seg.



TG 2 Trapp veranda

Beskrivelse

Tretrapp til veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke rekkverk på utvendig trapp til veranda.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk på trapp må etableres.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

VF med gulvbelegg fra byggeår, plater fra byggeår med tapet på vegger og malte plater fra byggeår i himling.

ENTRE med plater fra byggeår med tapet på vegger og malte plater fra byggeår i himling med innfelte spotter.

SOVEROM 1 og 2 med malte plater fra byggeår i himling.

SOVEROM 3 med laminat fra 1997 på gulv, panelplater fra 1997 med malte overflater og malte plater fra byggeår i himling.

STUE/SPISESTUE med plater fra byggeår med malt glassfiber strie på vegger (noen synlige skjøter plater/tapet) og malte plater fra byggeår i himling.

KJØKKEN med plater fra byggeår med malte overflater malte plater fra byggeår i himling.



Tilstandsrapport



! TG 0 Gulv - parkett og laminat.

Beskrivelse

Soverom 1 og 2 med laminat lagt i 2025 på gulv, panelplater montert i 2025 på innvendige vegger.
STUE/SPISESTUE med eikeparkett lagt i 2025 på gulv, en vegg med spile panel (mot bad) lagt i 2025.
KJØKKEN med eikeparkett lagt i 2025 på gulv

Årstall: 2025 Kilde: Kontaktperson



! TG 2 Overflater - leilighet u-etg.

Beskrivelse

VF har støpt gulv med elektriske varmekabler og tradisjonelt gulvbelegg fra byggeår (sår/hakk v/dør, mangler litt belegg v/gerikt) plater fra byggeår med malte overflater på vegger og malte plater fra byggeår i himling.

ENTRE har støpt gulv med tradisjonelt gulvbelegg fra byggeår, malt glassfiber strie på vegger og malte plater fra byggeår i himling.
KJØKKEN har støpt gulv med tradisjonelt gulvbelegg fra byggeår, plater med malte overflater/malt strie på vegger og malte plater fra byggeår i himling.

STUE har støpt gulv med elektrisk varmekabel og gulvbelegg fra ca. 1995, malt glassfiber strie på innvendige vegger og malte plater fra byggeår i himling.

SOVEROM har støpt gulv med elektrisk varmekabel og gulvbelegg fra byggeår, tapet på innvendige vegger og malte plater fra byggeår i himling.

GANG med støpt gulv og tradisjonelt gulvbelegg fra byggeår, struktur malt murvegger/malte plater på vegger og glattpanel fra byggeår i himling.

MATBOD og BOD med støpte gulv, pusset vegger/malte plater på delevegger og glattpanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skade i belegg i vf. samt at det mangler litt gulvbelegg i forbindelse med stifting av ytterdør.

Gulvbelegg delvis fra byggeår.

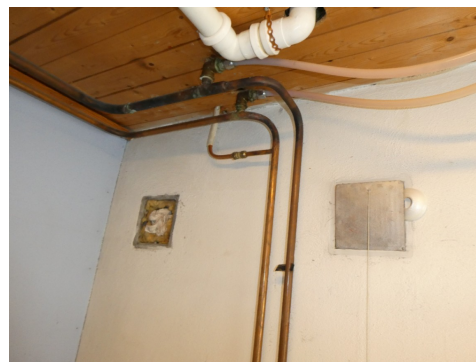
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering av enkelte overflater bør påregnes.



Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille mellom underetasje/kjeller og 1. etasje er av tradisjonelt trebjelkelag.

Målt høydeforskjell i entre på 10 mm. soverom tre med høydeforskjell på 4 mm. stue 11 mm. og på kjøkken 5 mm.

TG 2 Overflater - kjeller

Beskrivelse

Kjeller-rom til 1. etg. med støpte overflater på gulv, pusset overflater på murte vegger/plater på delevegger, glattpanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Vertikalt sprekk i matkjeler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ser ut til å være en eldre svinn sprekk, følge med og overvåke om sprekken forandrer seg/utvider seg, da må det i såfall settes inn tiltak.



Tilstandsrapport

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår.
Feieluke i gang i kjeller, ny stålplate på gulv under feieluke.
Entre med Dovre vedovn i nisje med nypusset overflater. Ny stålplate på gulv under vedovn.
1. etg. med teglforblendet pipe/brannmur, pusset overflater på kjøkkenet, tidligere sprekk mellom pipe/brannmur pusset over, peisovn med glassdør i stuen, hel skifer plate i gulv under peisovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.

Pusset over tidligere sprekk mellom pipe/brannmur på kjøkken 1. etg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Sokkeletasje med murvegg mot terreng, trevegg i front (mot nord).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert antydning til saltutslag i kjeller-rom mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følge med og overvåke tilstand om den eventuelt utvikler seg med fuktighet i murvegg mot terreng.



! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

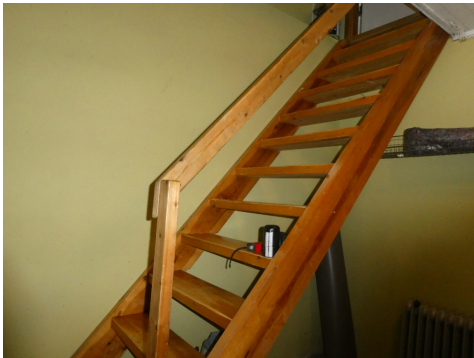
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering av trapp bør påregnes.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår i hovedetasje.
Glassfelt i entredør.
Enkelte dører har subbet mot terskel, justert dørblad.
Lakkert finer dører i kjeller.



TG 1 Innvendige dører - u-etg.

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten i u-etg. finerdører fra byggeår.
Glassfelt i entredør.



TG 0 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørs garderobe fra 2025 i entre.
Skyvedørs garderobe fra 2025 på soverom 2.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Oppgradert bad fra 2025

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TC 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har nye baderomsplater fra 2025. Malte plater fra byggeår med innfelte spotter i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu og baderomsvifte i våtzone på bad.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TC 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Elektriske varmekabler i tregulv, plater med våtromsbelegg med oppbrettet kant mot vegger,
Dusj i nisje uten fall til sluk, lagt på tette list på gulv rundt dusjsone, svakt fall til sluk på resten av gulvet,

Årstall: 2025 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

⚠ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeår på opprinnelig bad og nyere plastsluk fra 1997 ved utvidelse av bad, og synlig vinylbelegg fra 2025 som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

⚠ TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med dusj i hjørnet med dusjdører (foldet) i klart herdet glass, termostatstyrt dusjbatteri med hånddusj og takdusj. 90 cm. baderomsinnredning med folierte fronter, heldekkende servant med speil og lystopp.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk (fukt styrt) i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.

Avtrekk i våtsone på bad.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Baderoms vifte må monteres på membran eller silikon som tetter mellom baderoms plate og avtrekks enhet.



KJELLER TIL 1. ETASJE > TEKNISK ROM/VASKE-KJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Teknisk rom/vaske-kjeller med støpt gulv med fall til sluk, noen mindre svinn sprekker i gulv, pusset vegger/malte plater i delevegger, glattpanel i himling.

Sluk i gulv.

Ventil i yttervegg, ikke mekanisk avtrekk.

Lite kjeller vindu fra byggeår.

Vegghengt stål vaskekar med to kraner.

Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet nylig er renovert med nytt våtromsbelegg på gulv og nye våtromsplater (2025) på innvendige vegger.

I stuen på bakveggen er det montert ny spilevegg som gjør hulltaking svært utfordrende da man ikke har kontroll på stendere og eventuelt røropplegg i vegg.

Ved søk med fuktindikator Protimeter MMS i våtsone på bad ble det ikke registrert fuktighet bak baderomsplater/i vegg bak dusjen.

Tilstandsrapport



KJELLER TIL 1. ETASJE > TEKNISK ROM/VASKE-KJELLER

TC IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Pusset murvegger på yttervegg/delevegg med vann installasjon

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



SOKKELETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

TC 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad fra ca. 1995 med støpt gulv med elektriske varmekabler (slått av) og sluk i dusj, våtromsbelegg med oppbrettet kant mot vegger.

Våtroms tapet på innvendige vegger, himlingsplater fra byggeår med malte overflater.

Vindu i våtsone.

Dusj i hjørnet med dusjvegger, termostatstyrt dusjbatteri med tradisjonelt dusjgarnityr.

90 cm. baderomsinnredning med malte fronter, heldekkende benkeplate med speil og lystopp.

Tradisjonelt toalett av gulvmodell fra 2010.

Plass og opplegg for vaskemaskin.

Stråleovn på vegg.

Varmekabel i gulv slått av.

Årstall: 1995 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Murvegger på yttervegg/delevegg med vann installasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra ca. 1997 med malte lavprofilerte fronter, overskap med to stk. vitrine dører.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål. fliser på vegger over benkeplater (løse fliser og enkelte fuger, bør påregnes oppgradert)

Husqvarna komfyr med keramisk koketopp.

Logic oppvaskmaskin fra 2023.

Plass og opplegg for kjøle/fryseskap på kjøkken.

Årstall: 1997

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Løse fliser og fuger som mangler.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Årstall: 1997

Kilde: Kontaktperson



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SOKKELETASJE (LEILIGHET) > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Leilighet sokkeletasje med kjøkkeninnredning fra ca. 2005. Malte lavprofilerte fronter, heltre eik benkeplate med oljet overflater, nedfelt oppvaskum, kitchen wallpanel på vegg over benkeplate. Integriert Electrolux oppvaskmaskin, Ecotronic komfyr med keramisk koketopp. Plass og opplegg for kjøle/fryseskap.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson



Tilstandsrapport



SOKKELETASJE (LEILIGHET) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Beha kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005 Kilde: Kontaktperson



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalettrom i hovedetasje med tradisjonelt belegg fra 1997 på gulv, malte plater med brystnings tapet på vegg og plater fra byggeår med malte overflater i himling.

Vegg ventil i yttervegg, ikke mekanisk avtrekk.

Tradisjonelt toalett fra 1997 av gulvmodell.

Liten vegghengt håndvask fra byggeår.

Årstall: 1997 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

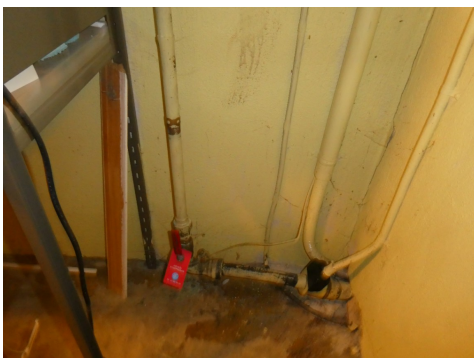
Galvanisert stålrør inn, overgang til kobber-rør/kobber-rør med plastkappe.
Overgang til rør-i-rør til bad i 1. etg.
Vanninntak med hovedstoppekran i trapperom kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Avtrekk fra bad og kjøkken.
Ikke avtrekk fra teknisk rom/vaskekjeller og separat toalettrom.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Panasonic luft-til-luft varmepumpe fra 2008 i stue i 1. etasje.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

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

Styrespjeld er støttet opp med en kloss/lekt under varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Lauguna varmtvannsbereider fra ca. 2010 på teknisk rom/vaskekjeller.
Koblet til fast strøm opplegg.
Felles varmtvannsbereider på bolig og leilighet.



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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap for 1. etg. og kjeller i trappegang.
Åpen el-anlegg.

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.

1976

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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, stikkontakter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

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?

Ukjent



Elektrisk anlegg - leilighet

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.

Beskrivelse

Sikringsskap for leilighet i gang.

Åpen el-anlegg.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1976

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

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (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?

Ukjent

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

Ukjent

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 varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

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?

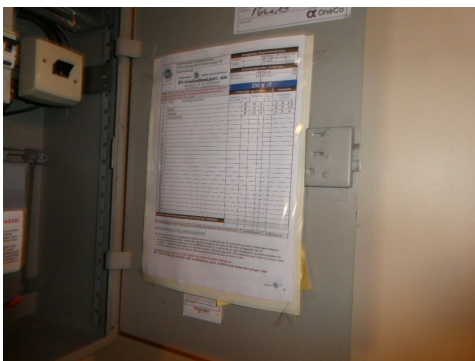
Ukjent

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?

Ukjent



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.



TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring fra byggeår (Platon på grunnmur)
Ukjent om det er drenering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i pusset Leca. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Pusset over mindre skade i overflater på grunnmur (pusset på hjørne)
Mindre sprekke/svinnsprekke i grunnmur i matkjeller.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 1U Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt i nord/vestvendt terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger (tinglyst vannrett fra fabrikk)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1976.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Trapp til kjeller med noe lavt rekkverk med for store avstander, for stor åpning mellom trinn i trapp.
Rekkverk på veranda og lufteveranda. Nærmere spesifisert i eget punkt.
Utvendig trapp kun med rekkverk på en side, se eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Leiligheten i sokkeletasje er ikke utført som egen branncelle.
Det er foretatt radonmåling rundt år 2000. Verdien var i følge eier under tiltaksgrænse.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1997

Kommentar

Opgitt byggeår.

Standard

Garasje med verksted/hobbyrom og bod, carport på siden.
Normal standard fra byggeår.

Vedlikehold

Framstår som normalt vedlikeholdt.
Et stort tre blåste sist høst ned og landet på garasje taket.
Skader i takplater (liiur trolig skiftet når snøen blir borte).

Beskrivelse

Garasje fra ca. 1997.

En garasjeplass med flytparklet gulv fra 2025. Motorstyrt ledd port.

Bod/hobbyrom og bod/skåle.

Bindingsverk med stående panel utvendig. Panel på innvendige vegger samt i himling.

Lagerplass på loft.

Saltak takkonstruksjon tekket med taksteins plater, skader i taksteins plater fra et tre som blåste ned på garasjen i romjula 2025.

Carport for en bil på siden av garasjen, tak med liten avstand til terreng, taksno stopper mot terreng.

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



Bod



Anvendelse

Enkel utebod

Byggeår

2000

Standard

Enkel utebod.

Vedlikehold

Kommentar

Ukjent byggeår

Beskrivelse

Enkel utebod for søppeldunker og bod/vedbod.
Enkle vegger med stående panel.
Pulttak tekket med taksteins plater.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

188 m²/121 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 2 Entré, Toalettrom, Bad, 4 Soverom, 2 Kjøkken, Spisestue, 2 Stuer, Trapperom, 4 Bod, Vaskerom, Gang, Bad/vaskerom

Andre bygg: Garasje, Bod

Bruksareal andre bygg: 54 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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 4 000 000

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

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt fungerende marked.

Eiendommer av denne type og størrelse i dette området vil normalt få en noe høyere teknisk verdi en de man kan forvente som markedsverdi. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Byggekostnadene har variert svært mye det seneste året, både materialprisene og timeprisene for håndverkere. Dette gir utfordringer ved beregning av byggekostnader i ulike takstopprodrag.

I beregning av teknisk verdi i takst rapportene gjøres lesere og brukere av rapportene oppmerksom på utfordringene med presisjonsnivået og usikkerheten som ligger i de beregnede byggekostnader.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bådstølykkja 38 ,2635 TRETTE 74 m ² 1992 3 sov	18-03-2024	2 550 000	2 400 000		2 400 000	23 762
2 Kveinnvegen 7 ,2635 TRETTE 104 m ² 1930 3 sov	14-09-2022	2 400 000	2 325 000		2 325 000	22 356
3 Kveinnvegen 3 ,2635 TRETTE 156 m ² 1984 3 sov	22-06-2022	2 600 000	3 027 000		3 027 000	19 404
4 Kveinnvegen 15 ,2635 TRETTE 113 m ² 1979 3 sov	24-10-2025	2 750 000	2 800 000		2 800 000	19 048
5 Stavsvegen 2 ,2635 TRETTE 150 m ² 1957 3 sov	29-08-2024	2 800 000	2 700 000		2 700 000	16 667
6 Bådstølykkja 40 ,2635 TRETTE 215 m ² 1992 5 sov	20-01-2020	2 750 000	2 690 000		2 690 000	12 512
7 Stavsvegen 21 ,2635 TRETTE 160 m ² 1983 4 sov	20-09-2020	2 100 000	1 850 000		1 850 000	11 562
8 Stavsvegen 2 ,2635 TRETTE 150 m ² 1957 3 sov	23-05-2019	1 980 000	1 800 000		1 800 000	11 111

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter for 2024	Kr.	18 544
Vannavgift	Kr.	4 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	23 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 060 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 450 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	190 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 650 000

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.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 000 000
--	------------	------------------

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

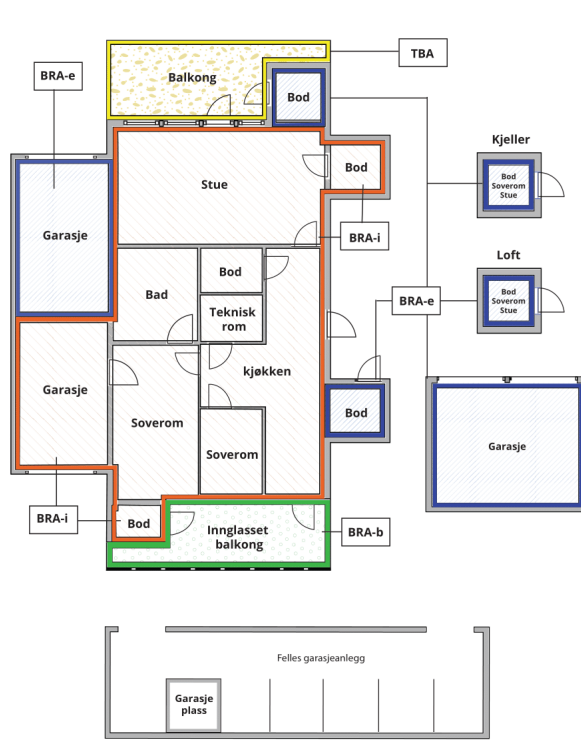
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	98			98	17
Kjeller til 1. Etasje	23			23	
Sokkeletasje (leilighet)		67		67	
SUM	121	67			17
SUM BRA	188				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, entré, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, spisestue, stue		
Kjeller til 1. Etasje	Trapperom/gang, klesbod, matbod, teknisk rom/vaske-kjeller		
Sokkeletasje (leilighet)		Vindfang, entré, kjøkken, stue, soverom, gang, bad/vaskerom, matbod, klesbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Mindre endringer ut fra tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Innvendig oppgradering.

Etterisolert loft.

Lagt parkett på gulv i stue, spisestue og på kjøkkenet.

Lagt laminat og panelplater på to soverom.

Renovert bad 1. etg.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		48		48	
SUM		48			
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, arbeidsrom/hobbyrom, bod, carport	

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Kjell Kruke	Takstingeniør
	Thor Hagelund	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	108	42		0	1516.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nord-Trettenvegen 18

Hjemmelshaver

Hagelund Thor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig over en etasje med kjeller under deler av huset, leilighet i sokkeletasje under deler av huset.

Eiendom med adresse Nord-Trettenvegen 18 beliggende på "Brattbakken" på TRETTE.

Området ligger ca. 20 km. nord for Lillehammer og ca. 21 mil fra Oslo.

Matbutikker, legekantor og NAV kontor på Tretten, kommuneadministrasjon i ØYER.

Barnehager og barneskole på Aurvoll på Tretten, ca 2,5 km. fra eiendommen.

Hafjell som ligger i ØYER er kjent for sitt flotte alpinanlegg, her finnes 18 skiheiser, inkludert gondolen, 32 løyper med totalt 835 høydemeter fra dal til fjell. Hafjells varemerke er lange løyper, god snø og mange soldager. Et stort snøanlegg som dekker mesteparten av hovedløypenettet gir snøsikkerhet fra sesongstart og en lang skisesong. Skisesongen er normalt fra medio november til medio april. Hafjell er et moderne alpinksenter for den yngste nybegynner, til den mest erfarne skientusiast.

Hafjell har sommersykling i alpinanlegget med gondol opp til toppen og sykkelstier over til et utall av veier og stier over det meste av det vakre Øyerfjellet.

Fantastiske turmuligheter hele året, ski, sykkel og til fots.

Kort avstand til Skei og Kvitfjell.

Adkomstvei

Privat adkomst inn til eiendommen fra offentlig hovedveg.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunal vannforsyning via naboeiendom, betaler avgift etter forbruk. Vannmåler hos nabo.

Tilknytning avløp

Privat avløpsnett, lukket kum med spredegrøft sprengt ut i grunn.

Regulering

Kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt med flate områder ved inngangspartiene.

Gangsti opp til hovedinngang 1. etg.

Tomt og utearealer var naturlig nok dekket med snø.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen enn det som er nevnt i takst dokumentet.

Selger var til stede ved befaring og ga utfyllende opplysninger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar				
-----------	--	--	--	--

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.08.1976		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

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. 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampsperrer 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 sokkeletasje) 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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 slitasjegrاد:** 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LH8653>

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