ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelien



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

Ta kontakt med oss på 61 12 15 00 - eller spør megler om finansiering gjennom Etnedal Sparebank.

www.etnedalsparebank.no

Egenerklæring

Nerbygdsvegen 252, 2880 NORD-TORPA

08 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nerbygdsvegen 252	Nerbygdsvegen 252	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd her fast siden 2020.

Når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen trenger du kun å ta med våningshus og kårbolig med tilhørende garasje. Øvrige driftsbygninger kan du se bort fra.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Andreassen, Oda Dalbakk

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Toalettet i 2 etasje er til tider lekk. Har satt en bøtte på siden der vannet renner ut så det ikke blir vått på flisene. Det er membran i gulvet, har ikke dokumentasjon på dette.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet blandebatteri på vask og dusj bad 2 etasje.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Framnes A/S

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vegger og vinduer utvendig ble malt

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2008

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Panel ble skiftet og isolert på nytt både innvendig og utvendig. Vinduer ble og skiftet.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2008

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ble drenert rundt hele huset.

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært noen problemer med strøm i påbygg v/kontor. Før jeg bodde her kuttet de strømmen ut til stabburet pga "jordfeil". Det har blitt koblet tilbake og skal være i orden nå. Vokks fant feilen, Torpa EL fikset feilen. Kuttet og strøm til lysrør i taket på kontor pga. spenningsfeil. Minel utbedret dette. Det er tidligere eier/far som har utbedret det elektriske anlegget under ombygging. Han var autorisert installatør. Har og opplevd når jeg setter på varmen ved kontor og do 1 etasje at det ikke går an å kontrollere varmen, dette kan ha noe med termostaten å gjøre også.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye stikkkontakter og lysbrytere gang 2 etasje.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

MinEl

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet spotter på kjøkken, stue og gang 2 etasje. Dette ble gjort av min far som tidligere jobbet som elektriker.

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Borehull og septiktank

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørlegger kuttet av vannforsyning ut til låven og satte på en stoppekran så det går an å koble den på igjen.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Framnes A/S

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Var en pipebrann i forbindelse med peis på stue i 2015, etter det ble det montert stålrør i pipa. Dette er montert på begge piper i huset

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Angående skog - det ble plantet der i 2023, det var for dårlig utført så blir utført igjen i løpet av denne høsten - venter på dokumentasjon på det.
Låven begynner å bli i litt dårlig forfatning, noen skjeve murer og utglidning på gulv.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 64608150

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Oda Dalbakk Andreassen	**2026-09-08**

Identification

Oda Dalbakk Andreassen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Utskriftsdato: 07.09.2026

Nordre Land kommune

Adresse: Postboks 173, 2882 Dokka
Telefon: 61 11 60 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Land kommune

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	63	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nerbygdsvegen 252, 2880 NORD-TORPA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
240L Restavfall	5 125,00 kr
Kontrollgebyr septik	268,75 kr
Eiendomsskatt - bolig	1 995,00 kr
Kontrollgebyr septik	215,00 kr
Feie- og tilsynsavgift	1 190,00 kr
Sum	**8 793,75 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feie- og tilsynsavgift	0%	2	620.00	1/1	0 %	1 240,00 kr	620,00 kr
240L Restavfall	25%	1	5625.00	1/1	0 %	5 625,00 kr	2 812,50 kr
Kontrollgebyr septik	0%	1	450.00	1/1	0 %	450,00 kr	225,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	831403	2.40	1/1	0 %	1 995,00 kr	997,50 kr
					Sum	**9 310,00 kr**	**4 655,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Nordre Land kommune

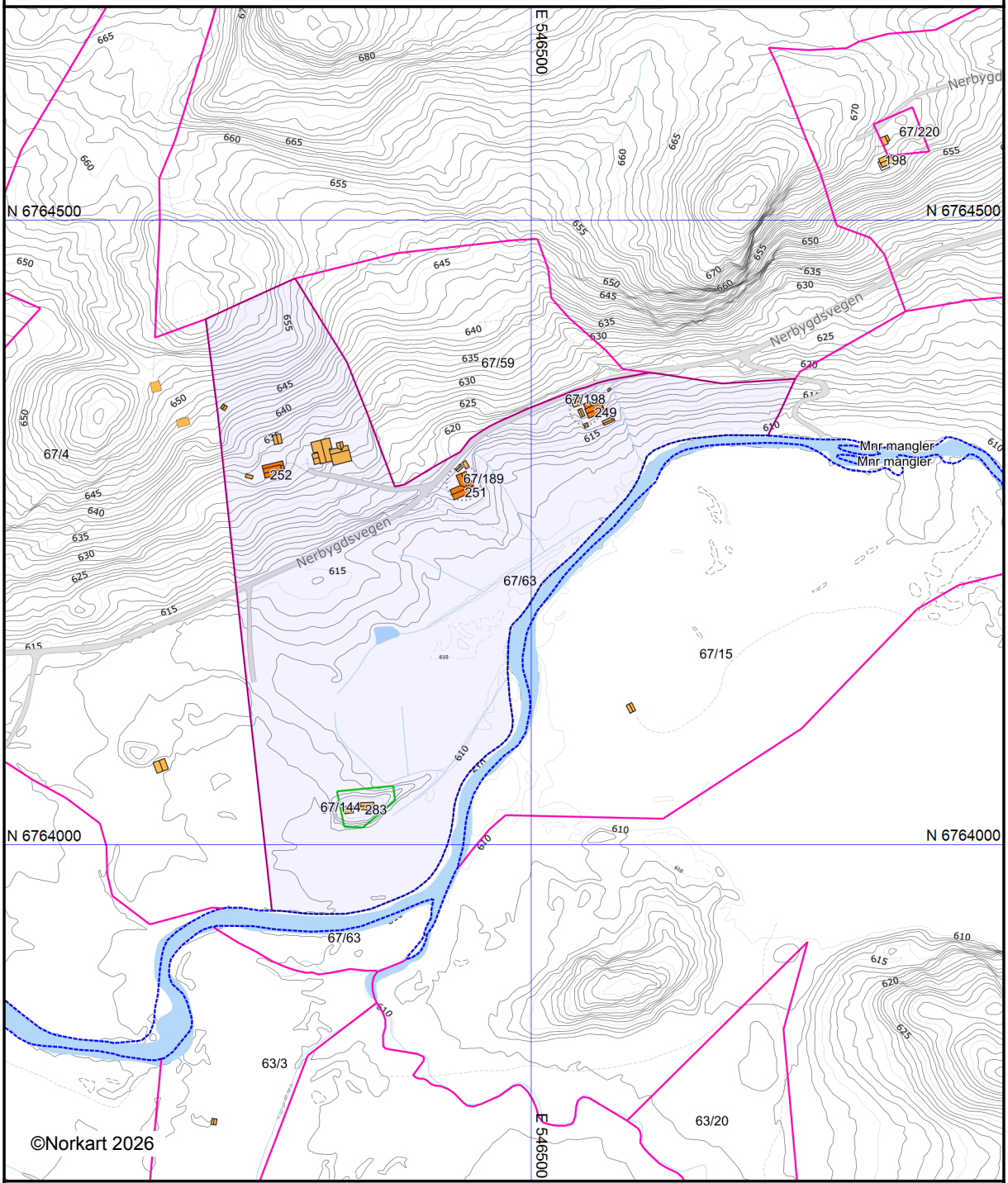
Grunnkart

Eiendom: 67/63
Adresse: Nerbygdsvegen 252
Utskriftsdato: 07.09.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Nerbygdsvegen 252

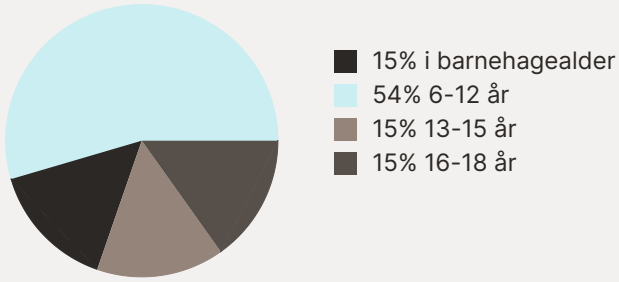
Offentlig transport

Kampebekken Linje 492	6 min 2.8 km

Skoler

Torpa barne- og ungdomsskole (1-1... 162 elever, 13 klasser	20 min 18.6 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	52 min 52.4 km
Create - Lillehammer kreative vgs	53 min

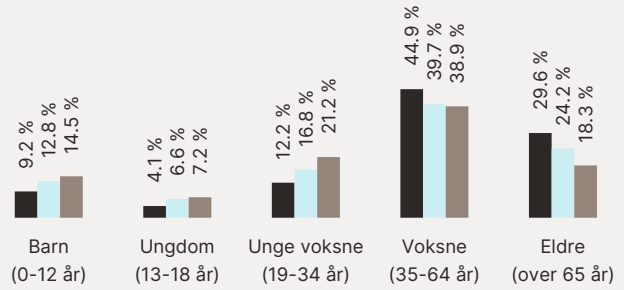
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Dal	95	100
Kommune: Nordre Land	6 577	3 661
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Torpa barnehager Solheim (1-4 år) 12 barn	15 min 14 km
Mariringen barnehage (1-5 år) 40 barn	20 min 18.6 km

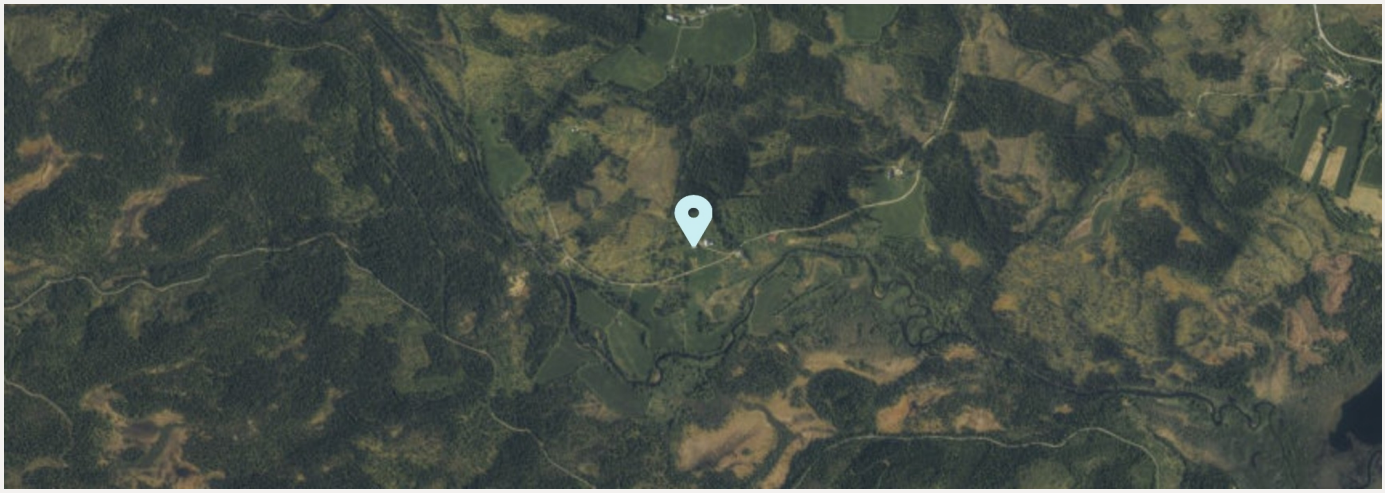
Dagligvare

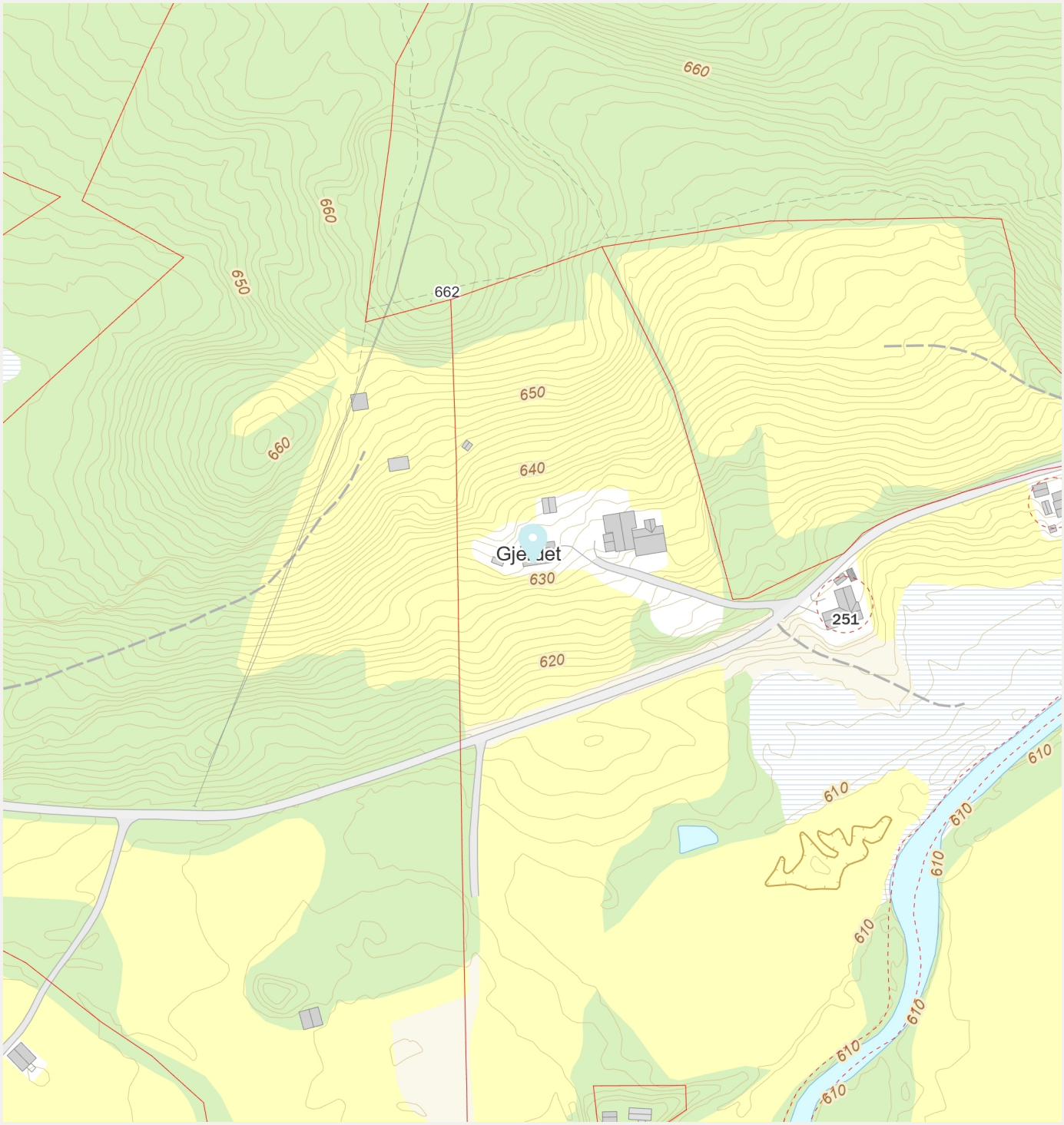
Joker Torpa PostNord, søndagsåpent	14 min 12.1 km

Sport

Åmodt ballbane Fotball	18 min 16 km
Torpa barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	20 min 18.6 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nerbygdsvegen 252

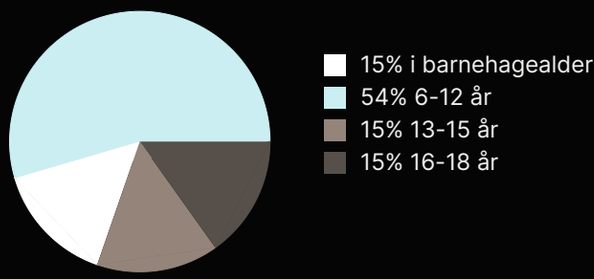
Offentlig transport

Kampebekken Linje 492	6 min 2.8 km

Skoler

Torpa barne- og ungdomsskole (1-1... 162 elever, 13 klasser	20 min 18.6 km
Lillehammer vgs. avd Sør 635 elever	52 min 52.4 km
Create - Lillehammer kreative vgs	53 min

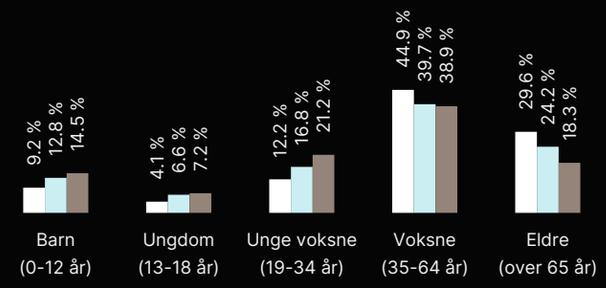
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Dal	95	100
Kommune: Nordre Land	6 577	3 661
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Torpa barnehager Solheim (1-4 år) 12 barn	15 min 14 km
Mariringen barnehage (1-5 år) 40 barn	20 min 18.6 km

Dagligvare

Joker Torpa PostNord, søndagsåpent	14 min 12.1 km

Sport

Åmodt ballbane Fotball	18 min 16 km
Torpa barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	20 min 18.6 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Norsk takst

LANDBRUKSTAKST

Nerbygdsvegen 252, 2880 NORD-TORPA

Gnr 67: Bnr 63
3448 NORDRE LAND KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Amund Forset
Telefon: 901 10 938
E-post: amund@factum.as
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938
Organisasjonsnr: 935 102 650

Dato befaring: 16.09.2026
Utskriftsdato: 29.09.2026
Oppdrag nr: 2025185

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938

Norsk takst

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Oppdraget gjelder fastsettelse av markedsverdi på eiendommen i forbindelse med salg.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på, M-3/2002 og 2017, M-1/2021 og M-2/2021. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Byggeår kan ha avvik, disse er hvis ikke annet opplyst, opplyst av eier/rekvirent ved befaring.

Rapporten inneholder kun enkle bygningsmessige beskrivelser og det er ikke utført tekniske undersøkelser, dvs. at bygninger har feil/mangler som ikke er sagt noe om. Det anbefales utarbeidet en tilstandsrapport for å si noe om bygningers tekniske tilstand.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens antatte salgsverdi på befaringsdagen basert på ett frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter normal markedsføringsperiode. Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet; beliggenhet, standard, størrelse og tilstand samt landbruksdirektoratets rundskriv tatt i betraktning.

Det vil framgå at eiendommens landbruksmessige ressurser, under dagens forhold i landbruket, er begrenset, og vil mest realistisk fremstå som deltidsbruk. Ansees som større boligeiendom. Undertegnede kjenner ikke til, og det er ikke opplyst om andre servitutter/rettigheter som kan ha betydning for eiendommens verdi/drift, utover det som er opplyst om i taksten.

Markedsverdi: **Kr. 3 100 000**

SKREIA, 29.09.2026



Amund Forset
Takstingeniør - REV sertifisert
Telefon: 901 10 938

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938

Norsk takst

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Oda Dalbakk Andreassen
Takstingeniør:	Amund Forset
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 16.09.2026. - Amund Forset. Takstingeniør - REV sertifisert. Tlf. 901 10 938 - Oda Dalbakk Andreassen. Eier.

Eiendomsopplysninger	
Eier:	Oda Dalbakk Andreassen
Beliggenhet:	Nerbygdsvegen 252 i Nord Torpa er beliggende ca 35 km fra Dokka sentrum. Ca 15 km til nærbutikk. Begrenset forbindelse med offentlig kommunikasjon
Bebyggelsen:	På tunet er våninghsus, stabbur/anneks og driftsbygning.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er konsesjonspliktig.
Regulering:	Eiendommens reguleringsformål er ikke undersøkt eller vurdert, ligger i LNFR område.
Borett:	Ingen kjente boretter.
Forkjøpsrett:	Ingen kjente forkjøpsretter.
Andre forhold:	(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet)
Heftelser:	Takstmannen er ikke gjort kjent med heftelser som kan ha betydning for eiendommens verdi/bruk.
Servitutter:	Takstmannen er ikke gjort kjent med servitutter som kan ha betydning for eiendommens verdi/bruk.
Adkomstvei	Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.
Tilknytning vann	Eiendommen har privat vann. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.
Tilknytning avløp	Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3448 NORDRE LAND Gnr: 67 Bnr: 63
Hjemmelshaver:	Oda Dalbakk Andreassen
Adresse:	Nerbygdsvegen 252, 2880 NORD-TORPA
Kommentar:	Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	16.09.2026	Arealer opplyst i rapporten er hentet fra Nibio gårdskart.	Innhentet		Ja
Infoland.no/Statens kartverk	16.09.2026		Innhentet		
Rekvirent	16.09.2026	Fremviste og ga opplysninger ved befaring.			

Eiendommens arealer

Fulldyrket jord	daa	59,1
Innmarksbeite	daa	7,2
Skog av middels bonitet	daa	23,3
Skog av lav bonitet	daa	50,5
Uproduktiv skog	daa	28,3
Åpen jorddekt fastmark	daa	3,6
Bebygd, vann, bre	daa	8,4
Sum arealer:	**daa**	**180,4**

Kommentar
Arealer er hentet fra NIBIO Gårdskart.

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Dyrket mark er fordelt på 3 teiger beliggende i nærhet til tunet. Arronderingen er noe ukurant ift. dagens moderne landbruksmaskiner. Arealet er noe kupert og hellende, egnet for gras-/ fôrporduksjon. Jorda er bortleid til nabo, konferer med eier om dette. Det er et innmarksbeite beliggende ved tunet inntil Nerbygdsvegen. Skog er beliggende som kantosner og en teig like øst for tunet. Driftsforholdene ansees som normale ift. å ta ut virke. Det er ikke volum av større økonomisk betydning å ta ut pr nå da det meste er hugget i senere tid. Ikke plantet, dette er bestilt og vil utført.
Odel	Det er opplyst om at det ikke hviler odel på eiendommen.
Verneplaner	Det er ikke opplyst om, eller kjent om det er verneplaner, fredede/vernede kulturminner på eiendommen. Dette anbefales ytterligere undersøkt.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1930 Kilde: Opplyst på befaringsdagen Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Bolig Ombygging For oppgrdeirnger og moderniseriner, se tilstandsrapport.

Verdivurdering			
Verdi:	Bygningen er i god stand og vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard. Løpende vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.	Kr.	2 000 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller		Teknisk rom, kryperom
1. etasje	120	Kjøkken, vaskerom, vindfang, gang, soverom/kontor, spisestue, stue
2. etasje	80	Bad, gang, 4 soverom
Loft	17	Uinnredet loftsrom
Sum bygning:	217	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

Bygning, generelt

Bygningen er oppført etter den skikk og de lover/normer som var vanlig på oppførelsestidspunktet. Dagens forskrifter og krav er strengere og avvik fra disse vil kunne påvises. Det vil normalt kunne avdekkes avvik og slitasje utover normal bruksslitasje på enkelte komponenter.

Støpt/murt grunnmur antatt oppsatt på komprimerte og drenerende masser. Drenering og utvendig tettesjikt fra byggeår/ tilbyggingsår..
Vegger over terreng oppført i bindingsverkskonstruksjoner, kan være noe lafr, antatt isolert, luftet og kledd med malt trepanel.
Mønet saltak konstruksjon bygget med taksperrer i trekonstruksjoner. Tak tekket med metallplater,
Vinduer og dører med isolerglass.

Veranda mot vest, oppsatt med impregnerte materialer.
Overbygget inngangsparti.

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Fliser/skifer og heltre.
Vegger: Malt trepanel.
Himlinger: Malt trepanel.

Teknisk:
Sikring skap med automatsikringer. Det elektriske anlegget er åpent og skjult opplagt.
200 liter varmtvannsbereder plassert i kjeller. Røropplegg i kobber/metall, avløpsrør i plast.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

For ytterligere beskrivelse, se tilstandsrapport utarbeidet av undertegnede.

Kjøkkeninnredning - 1. etasje/kjøkken

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, benkeplate i stein/kompositt med kjøkkenkum. Det er flislagt og belysning over benkeplate. Det er plass til integrert koketopp, stekeovn, og oppvaskmaskin. Det er plass til frittstående kjøleskap. Halvøyløsning.

Overflater, generelt - 1. etasje/vaskerom

Gulv: Fliser.
Vegg: Baderomsplater.
Himling: Panel

Tekniske installasjoner: innredning med profilerte fronter med utslagsvask. Dusjnisje, med nedsenk. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv ogventil på vegg.

Overflater, generelt - 2. etasje/bad

Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Himling: Panel.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med profilerte glatte fronter, flislagt innredning med nedsenket servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjnisje og innmurt badekar. Gulvmontert toalett. Det er varme i gulv, og ventil i himling.

Driftsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1930 Kilde: Opplyst på befaringsdagen

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Driftsbygning

Modernisering (i 1995) Tidligere grisehus, nå lager.
Tilbygg (i 2005) Tilbygg foran.
Tilbygg (i 1980) Tilbygg/overbygg.

Verdivurdering

Verdi:	Bygningen er anvendt som privat lager. ete er påregnelig med oppgraderinger og større påkostninger om bygget skal anvendes til landbruksformål.	Kr.	300 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller		Tidligere gjødselkjeller
1. etasje	320	Tidligere grisehus - lager, boder, stall
Loloft		Loloft
Kjørebro		Kjørebro
Sum bygning:	320	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.
Arealer i gjødselkjeller er ikke oppmålt.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning

Bygning, generelt

Tradisjonell låve oppført på dels støpt og murt fundamentering. Gjødselkjeller under deler av bygningen. Vegger over bakken er oppført i bindingskverkskonstruksjoner utvendig kledd med malt trepanel. Deler av bygningen er murt
Mønet saltak med trekonstruksjoner, tekket med metallplater.

Etasjeskiller og kjørebru i trekonstruksjoner. Låvebrufundament er murt/støpt. Støpt dekke over gjødselkjeller. Støpt plate på mark inndeler av bygget.
Det er registrert enkelte tele- og vannskader samt enkelte skjevheter/sakder.

Plassbygde dører.

Eldre driftsbygninger i landbruket vil alltid kunne ha avvik i form av skjevheter og råteskader. Det vil være nødvendig med vedlikeholdt og reparasjoner/oppgraderinger. Bygningen er ukurant i forhold til dagens moderne landbruk og behov. Det vil kreve betydelige tiltak dersom den skal tilpasses dagens moderne driftsformer, mest sannsynlig er det ikke lønnsomt.

Stabbur

Bygningsdata



Byggeår: 2004 Kilde: Opplyst på befaringsdagen.

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Anneks

Verdivurdering

Verdi:	Bygningen er en del av helheten på eiendommen. Tillagt begrenset verdi i taksten. Forutsett godkjent til bruken.	Kr.	200 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etajse	15	Innredet rom
Loft		Innredet rom
Sum bygning:	15	

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.
Loft har ikke måleverdi areal på grunn av takhøyde.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stabbur

Bygning, generelt

Stabbur oppsatt på enklere fundamentering. Vegger er laftet. Mønet saltak i trekonstruksjoner tekket med stein. Tilhørende takrenner, nedløp og beslag.
Dører i treverk.
Bygningen er innredet og benyttet som anneks.
Det er peis og pipe i bygget.
Det er innlagt strøm. Forberedet for vann.

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164, 2848 SKREIA
Telefon: 901 10 938

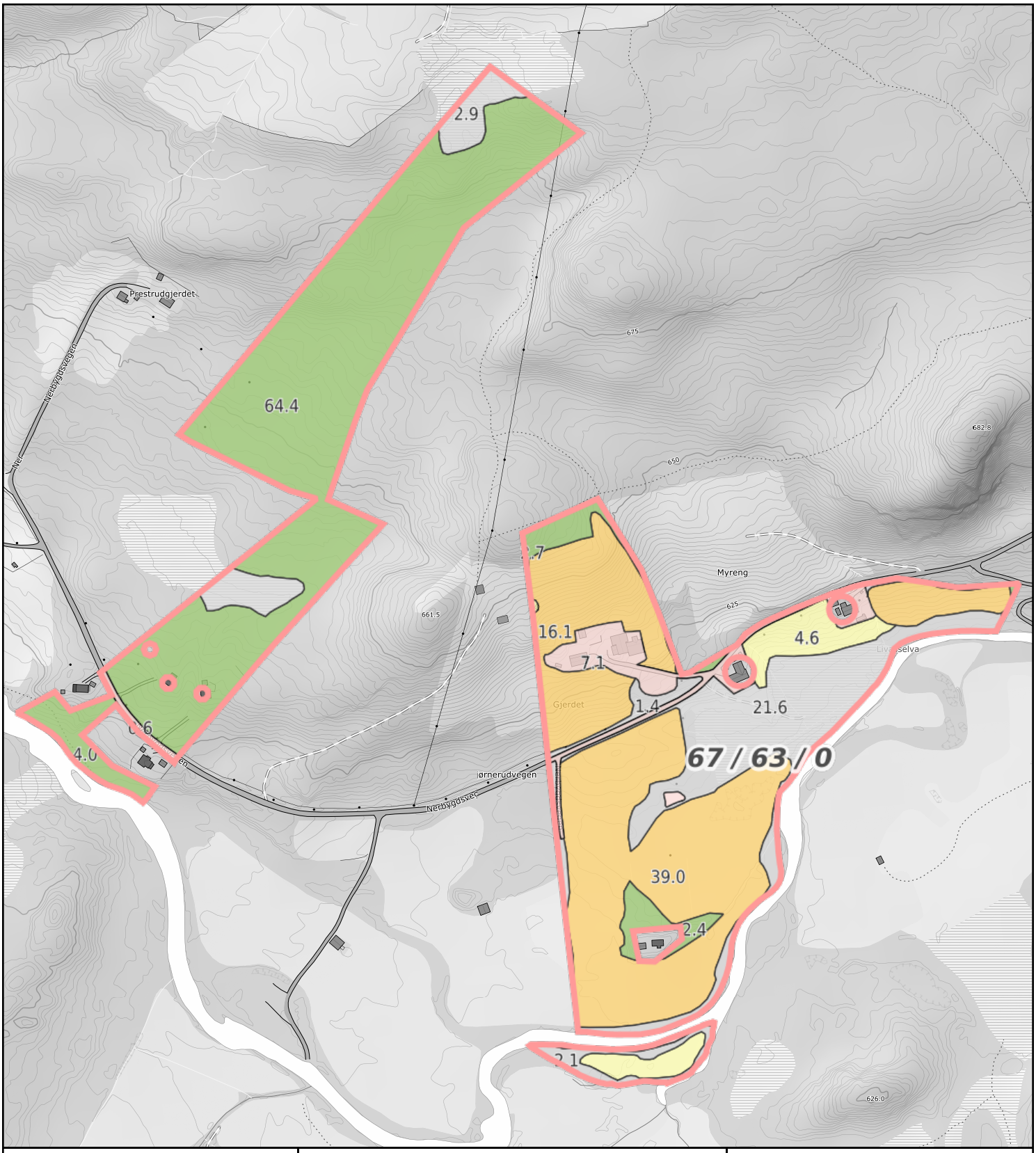
Norsk takst

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Det er for beregning av dyrket mark benyttet en gjennomsnittlig grunnrente på 300,-/daa kapitalisert med 4% rentefot.	450 000
Skog	Det er for beregning av skog benyttet en rotnetto på NOK 350/ m³, fratrukket topp, avfall, planting og miljøhensyn. Det foreligger ingen skogplan, det er for beregningen benyttet gjennomsnittstall fra NIBIO. Skogen er nylig hugget, og vil bli p\beplantet før salg.	150 000
Sum andre verdikomponenter:		**600 000**

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	2 000 000
	Driftsbygning	Kr.	300 000
	Stabbur	Kr.	200 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	450 000
	Skog	Kr.	150 000
Samlet verdi:		**Kr.**	**3 100 000**



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 16.09.2026 06:46
Eiendomsdata verifisert: 16.09.2026 06:46

GÅRDSKART 3448-67/63/0
Tilknyttede grunneiendommer:
67/63/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	59.1	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	7.2	66.3
⅄	Produktiv skog *	73.8	73.8
	Annet markslag	31.9	
	Bebygd, samf., vann, bre	8.4	40.3
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	180.4	180.4

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Tilstandsrapport

Våningshus
Nerbygdsvegen 252, 2880 NORD-TORPA
NORDRE LAND kommune
gnr. 67, bnr. 63

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



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 19185-1885 **Eiendomsverdi ref nr:** CG1450

Autorisert foretak: Factum Næringstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Amund Forset

Medlem av Norsk takst

ENERGIMERKE G

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Factum Næringstakst

Factum Næringstakst AS v/ Takstingeniør Amund Forset har over 13 år og over 5 000 oppdrag som takstmann bak seg og har opparbeidet seg en unik lokalkunnskap og kompetanse i faget. Dette sammen med bred erfaring fra bygg- og anleggs bransjen samt utvikling av eiendom gjør at oppdraget er i trygge hender. Vi takserer hovedsakelig landbruks- og næringseiendommer, men tar også med enkelte boligeiendommer selv om ikke dette er vårt fokusområde lenger. Vi er en av få aktører i landet som innehar REV sertifisering på næringseiendom.

Vi er ofte foretrukket av myndighetene innen taksering av landbruk, enten det er skader, erstatninger eller kjøp/salg . Vi har landbruksfaglig kompetanse og erfaring fra både drift/produksjon. generasjonsskifter og kjøp/salg.

Vi påtar oss alle typer takseringsoppdrag og konsulent oppdrag relatert til bygg, eiendom og landbruk. Vi er godkjent som energirådgiver og kan bistå med å prosjektere energisbesparende tiltak på bygninger.

Rapportansvarlig

Amund Forset
Uavhengig Takstingeniør
amund@factum.as
901 10 938

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarfremstilling 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

BEBYGGELSEN:
Bolig med intertn bruksarealareal på 198 m² over 2 etasjer.
Veranda mot vest.

STANDARD:
Boligen er fra 1930 og tilbygd/ombygd/modernisert i senere tid.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Tunet er skrånende, stedvis flatere og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Våningshus - Byggeår: 1930

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur er utført i støpt betong og murverk. Bygningen har delvis støpt gulv på grunnen. Etasjeksiller i treverk og betong. Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Utvendig kledd med malt trepanel. Nederste del på tilbygg er stein. Mønet skråtak i trekonstruksjonermed undertak av treflis.Luftespalter/ventiler ved raft.Kaldt loft. På tilbygg er skrå himling med lukket konstruksjon. Taket er tekket med metallplater. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Trevinduer med 2-lags energiglass og kolbekende vinduer.
Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.
Veranda mot vest. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Støpt trapp ved inngang. Overbygget inngangsparti med trapp/veranda utført i trekonstruksjoner. Trapp utført i murverk/betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Stein/skifer, heltregulv
Vegger: Trepanel.
Himling: Trepanel.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører utført i treverk

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. etasje › Bad
Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Himling: Panel.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med profilerte glatte fronter, flislagt innredning med nedsenket servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjnisje og innmurt badekar. Gulvmontert toalett. Det er varme i gulv, og ventil i himling.

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom
Gulv: Fliser.
Vegg: Baderomsplater.
Himling: Panel

Tekniske installasjoner: innredning med profilerte fronter med utslagsvask. Dusjnisje, med nedsenk. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, ventil på vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, benkeplate i stein/kompositt med kjøkkenkum. Det er flislagt og belysning over benkeplate. Det er plass til integrert koketopp, stekeovn, og oppvaskmaskin. Det er plass til frittstående kjøleskap. Halvøyløsning. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv, på vegg er panel og tapet og i himling er panel
Det er servant på vegg og gulvmontert toaeltt. Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i: Kobber/metall.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert i kjeller.
Murte piper med ildsteder montert. Begge piper er opplyst rehabilitert.
El-anlegg med automatsikringer. Det er flere sikringsskap skap rundt i huset.
Brannvarsler og slokkeutsyr er observert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.
Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Takvann ført ut på terreng og ned i grunnen.
Skrånet tomt..
Septiktank av ukjent type.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

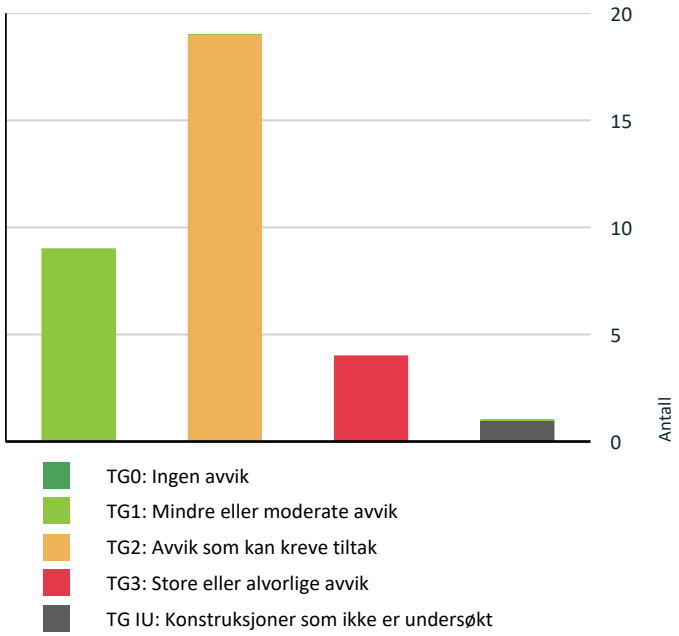
Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

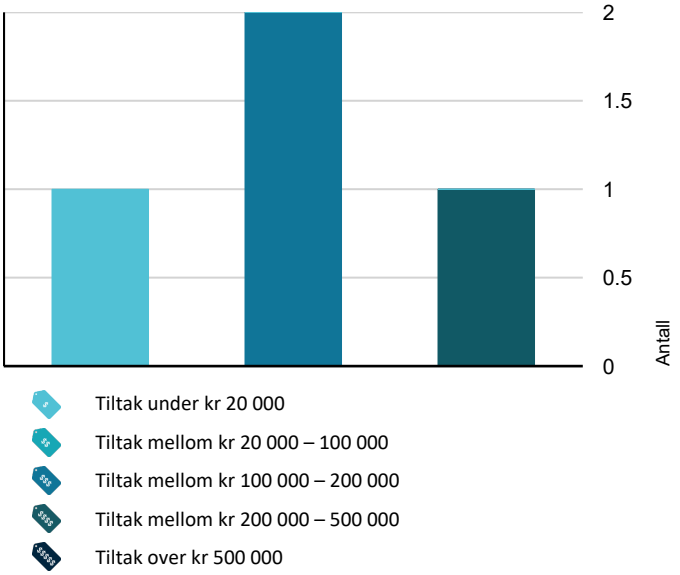
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164
2848 SKREIA

Boligens energimerking



Beskrivelse

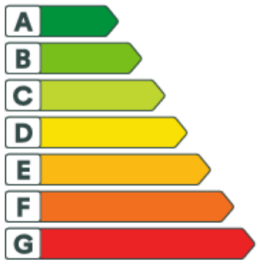
Bygningskroppen er etterisolert og det er skiftet vinduer etter opprinnelig byggeår. Energimerkingen som er gjort tar hensyn til de utførte tiltakene i noe begrenset omfang. Det betyr at karakteren sannsynligvis er noe bedre enn angitt. For å få en korrekt energimerking av bygget må det gjøres en "avansert" beregning. Det kan likevel være potensial for ytterligere energiøkonomiske tiltak på bygningen.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1930

Kommentar
Opplyst på befaringsdagen Bildet viser situasjonskart av tunet på befaringen

Standard
Boligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard.

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin brukstid. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1994	Modernisering	Oppgradert spisestue og gang i andre etasje.
1996	Tilbygg	Tilbygg mot nord. Ny kledning, etterisolert og satt inn nye vinduer. Pågående frem til ca år 2003. Bygget vaskerom med dusj i første etasje. Bygget bad i andre etasje.
2004	Modernisering	Etterisolert loft.
2006	Tilbygg	Tilbygg gang,
2007	Modernisering	Satt inn stålrør i pipe kjøkken
2008	Modernisering	Oppgradert og fornyet kjøkken. Innredning og alle overflater.
2016	Modernisering	Satt inn stålpipe i pipe stue,.
2021	Modernisering	Ny inngangsdør og bygget platting. Malte flere overflater, pågående over flere år.
2022	Modernisering	Malt utvendig bygget.
2026	Moderniseing	Skiftet spottere i kjøkken, stue og gang.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking. Oppgraderinger bør etter hvert påregnes.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det mangler beslag på en side og takrenner på to sider.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Renner og beslag anbefales montert.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjonermed undertak av treflis.Luftespalter/ventiler ved raft.Kaldt loft. På tilbygg er skrå himling med lukket konstruksjon som ikke er mulig å besiktige.
Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Takkonstruksjonen har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Bedre lufting av takkonstruksjon anbefales etablert. Skråhimling på tilbygg har begrenset lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Bedre lufting av takkonstruksjon anbefales etablert.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Utvendig kledd med malt trepanel. Nederste del på tilbygg er stein.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
• Det er påvist enkelte ufagmessige løsninger.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men det anbefales å følge med bygningsdelen.

Ved evt. utskifting av panel og etterisolering anbefales det at det
etableres luftespalte iht. dagens anbefalinger og at bygningsdelen utføres skadedyrsikker.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags energiglass og kolbekende vinduer.

Vurdering av avvik:
• Vinduer i varierende alder og utførelse. Enkelte tettelister er harde/slitt, vinduer tetter derfor ikke tilstrekkelig mot karm. Vinduer som er eldre enn ca. 1995 har forventet brukstid oppnådd. Eldre vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Utskifting av eldre vinduer kan ha positiv effekt på energibruken i boligen. Det er ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer.

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men oppgraderinger må etter hvert påregnes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda mot ves.t Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er forenklet fundamentering som vil bevege seg med årstider. Noe skjevheter er registrert. Det mangler rekkverk på en del av terrassen.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Lokale utbedringer må påregnes, herunder montering av rekkverk.. Verandaer som står under åpen himmel og utsatt vær vind/være vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.
• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp ved inngang. Overbygget inngangsparti med trapp/veranda utført i trekonstruksjoner. Trapp utført i murverk/betong.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Stein/skifer, heltregulv

Vurdering av avvik:
• Bruksmerker og noe slitasje er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater så kreves det utbedring eller utskifting.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Trepanel.
Himling: Trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater så kreves det utbedring eller utskifting

Konsekvens/tiltak
• Tiltak må vurderes ut fra krav til standard og behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygningen har delvis støpt gulv på grunnen. Etasjeksiller i treverk og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt tatt byggeår i betraktning.



Radon

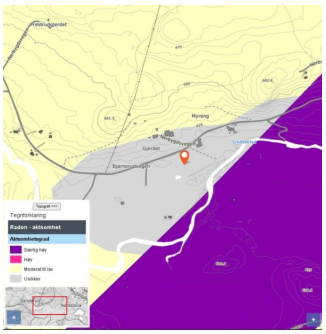
Beskrivelse

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.
Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.
Eiendommen ligger i følge NGU i et område med usikre verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt pipe, antatt teglstein. Begge piper er oppgradert med innsats stålrør. Ildsteder er montert.
Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:
• Det mangler adkosmt for feier.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmuren er synlig. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:
• Typisk "kjellerlukt" i kjeller. Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak, men det anbefales å følge med kosntruksjonene.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører utført i treverk

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er opplyst om at tas ei og annen mus på den kalde årstiden, og at dette ikke er problematisk. Det er også helt normalt.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulv: Fliser.
Vegg: Baderomsplater.
Himling: Panel

Tekniske installasjoner: innredning med profilerte fronter med utslagsvask. Dusjnisje, med nedsenk. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, ventil på vegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Rommet kan ha mange bruks-år igjen, dette avhenger av bruken.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjen er ikke brukt, det er ingen påkjenning av vann på gulv vegger og det er ikke registrert fukt ved enkle fuktsøk. Hulltaking er ikke utført da fuktighet fra dusj er umulig.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Himling: Panel.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med profilerte glatte fronter, flislagt innredning med nedsenket servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjnisje og innmurt badekar. Gulvmontert toalett. Det er varme i gulv, og ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Ut fra tilstand/alder må det påregnes oppgradering/fornying av rommet. Fortsatt bruk frarådes.

Ved lekkasje i- eller utett våtrom kan vann/fukt ut av rommet og trenge inn i tilliggende eller underliggende konstruksjoner. Dette kan føre råte- og soppdannelser og store og kostbare skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist grenseverdiar for skadelig fukt.

Vurdering av avvik:

• Grenseverdier for skadelig fukt er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Rommet har forventet levetid oppnådd og står foran rehabilitering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, benkeplate i stein/kompositt med kjøkkenkum. Det er flislagt og belysning over benkeplate. Det er plass til integrert koketopp, stekeovn, og oppvaskmaskin. Det er plass til frittstående kjøleskap. Halvøyløsning. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv, på vegg er panel og tapet og i himling er panel

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er servant på vegg .Gulvmontert toaeltt. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav, tiltak må vurderes ut fra bruk og krav.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk anbefales etablert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Bereder er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Konsekvens/tiltak
• Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger. Bereder anbefales tilkoblet direkte på det elektriske nettet uten bruk av støpsel.



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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. Det er flere sikringsskap skap rundt i huset.

Åpent og skjult ledningsnett. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarsler og slokkeutsyr er observert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Takvann ført ut på terreng og ned i grunnen.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
• 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

Grunnmur er utført i støpt betong og murverk.

Vurdering av avvik:
• Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil også være avgjørende.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet tomt.

Vurdering av avvik:
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
- Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforskblad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av ukjent type.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på septiktank. Anlegget er opplyst å fungere tilfredsstillende uten merknader/pålegg. .

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsanlegg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
- Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

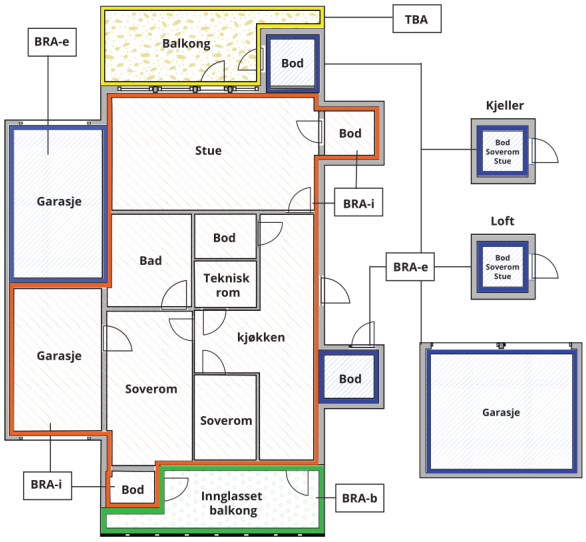
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller						28	28
1. etasje	111			111	26		111
2. etasje	72			72			72
Loft	15			15		60	75
SUM	**198**				**26**	**88**	**286**
SUM BRA	**198**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Teknisk rom	Kryperom	
1. etasje	Kjøkken, vindfang, vaskerom, toalettrom, soverom/kontor, spisestue, stue		
2. etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,12m og skråhimling.
Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,11m.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,16 - 2,26 m.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Under 1,9m og er ikke måleverdig.
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se liste over utbedringer/påkostninger - opplysninger her er gitt av eier.

Factum Næringstakst AS
Balkelinna 164
2848 SKREIA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Amund Forset	Takstingeniør
	Oda Dalbakk Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	67	63		0	180431.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nerbygdsvegen 252

Hjemmelshaver
Andreassen Oda Dalbakk

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nerbygdsvegen 252 i Nord Torpa er beliggende ca 35 km fra Dokka sentrum. Ca 15 km til nærbutikk.
Begrenset forbindelse med offentlig kommunikasjon

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann fra brønn. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig vann- og avløpsnett, vil få krav om tilknytning. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel - LNFR område.

Om tomten

Flatt og skrånet tun som er pent opparbeidet med plen og beplantning. Det er gruset adkomstveg og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	
2	28.09.2026	
3	29.09.2026	
4	29.09.2026	
5	29.09.2026	
6	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*