

Tilstandsrapport

📍 Kongsvegen 77, 2380 BRUMUNDDAL

📖 RINGSAKER kommune

gnr. 683, bnr. 237

Areal (BRA): Enebolig 314 m², Uthus 9 m², Garasje 44 m²



Befaringsdato: 20.06.2023

Rapportdato: 07.07.2023

Oppdragsnr.: 21007-1170

Referansenummer: LQ1150

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Marcus Fremstad



 TAKSTCON



Gyldig rapport
07.07.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstcon AS

Takstcon AS ble etablert i 2014 og har siden utført flere tusen rapporter i Innlandet, derav har vi fått en unik lokalkunnskap. Vi er flere takstmenn som har en allsidig og bred erfaring fra alle ledd i bygg- og anleggsbransjen. Her kan nevnes prosjekt- og byggeledelse, eiendomsutvikling, konsulentvirksomhet, kalkulasjon, tegning, beregninger, nybygg, rehabilitering og skadeutbedringer både i privat- og næringsmarkedet. I tillegg har vi en unik kompetanse fra landbruket som gjør at vi er den foretrukne partner for alle typer takseringer inne landbruk.

Vi er medlem i Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon og er da underlagt bransjens strengeste krav til takstforetaket, takstpersoner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Marcus Fremstad

Marcus Fremstad

marcus@takstcon.no

483 46 935

 TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger i et barnevennlig og populært boligområde i Brumunddal. Kun et drøyt steinkast til Mørkved skole. Gårdsplass vendt mot Kongsvegen. Ca 2 km til sentrum.

BEBYGGELSE:

Bolig med primærareal på 274 m² over 2 plan og kjeller. Balkong mot nord/ vest, med adkomst fra soverom i 2 etasje. Vinterhage mot nord/ vest, med adkomst fra stue i 1. etasje. Terrasse mot nord, vest og sør, med adkomst fra stue. Garasje med 2 biloppstillingsplasser.

STANDARD:

Boligen er fra 1967. Tilbygget de siste årene.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 1 340 m² som er slakt skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Brosteinsbelagt gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.

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

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertakbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufteventiler i gavl og raft.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Vinduer med varierende alder og utførelse. Hovedsakelig fra 2015.

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Tofløyet balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Balkong mot nord/ vest, med adkomst fra soverom i 2 etasje. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 93 cm.

Vinterhage mot nord/ vest, med adkomst fra stue i 1. etasje. Konstruksjoner og overflater i treverk. Terrasse mot nord, vest og sør, med adkomst fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Trapper i treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Fliser. Gulvbelegg.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Panelplater. Malte glatte flater.
Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre.

Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft. Det er kun krav til radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Pipe i teglstein. Peis. Pipe i lettklinkerblokker. Peis.

Oppforet gulv i deler av kjelleren. Innvendige utforede vegger på grunnmur.

Trapp av treverk.

Profilerte tredører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.
I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv. Ildsted.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Eldre våtrom. Fliser på gulv og vegger.
Himlingsplater. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert komfyr, koketopp, microbølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, frysenskap.
Kjøkkenventilator er montert over koketopp, med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Bad i 2. etasje er ikke i bruk. Det er klargjort for å utvides til et større bad. Oppussing må påregnes.
Eier opplyser om at det er lagt klart vann- og avløpsrør inn i rommet.

Toalettrom med parkettgulv, panel og glatte flater på vegger og malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.
Innendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i teknisk rom i kjeller.
Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Oljefyr plassert i teknisk rom i kjeller.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2020 er plassert i teknisk rom.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra eldre er plassert i teknisk rom.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Sikringsskapet er plassert i gang i 2. etasje og teknisk rom i kjeller.

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er et krav iht. forskrift til avhendingsloven. Denne forskriften er strengere og gir avvik forskrift ved oppføring av boligen. Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke behov for utbedring av bygningsdelen.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

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

Takvann ført ned i grunnen. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

Grunnmur i betong.

Slakt skrånende tomt.

Synlige vannrør i: Plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Synlig avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	191	175	16
2. Etasje	66	66	0
Kjeller	57	33	24
Sum	314	274	40
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	9	0	9
Sum	9	0	9
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	44	0	44
Sum	44	0	44

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens rominndeling og fasader stemmer ikke med de byggemeldte tegningene. ENEkte ombygginger er foretatt innvendig. Vinterhage er ikke inntegnet på fasadetegningene. Det foreligger ikke tegninger av kjelleren. Nærmere undersøkelser anbefales.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

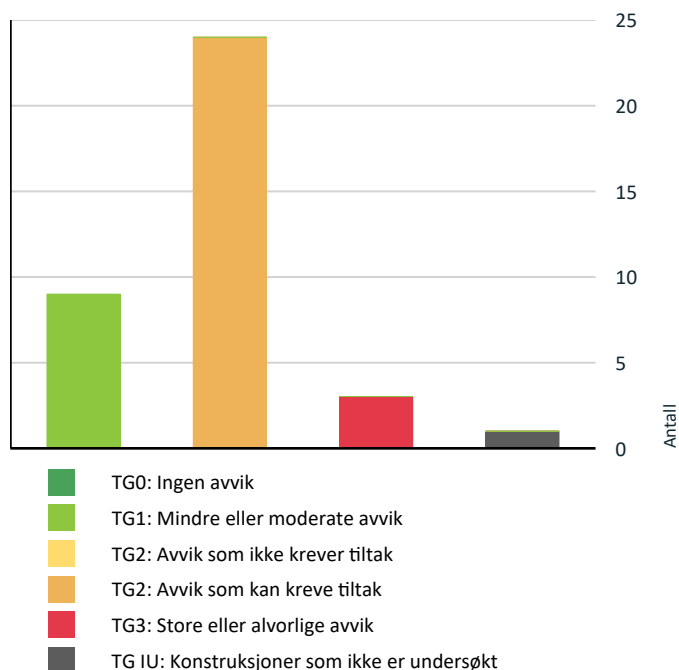
De fremviste tegningene stemmer ikke med dagens garasje. Eier opplyser om at han har vært i kontakt med kommunen for å få ordnet dette. Nærmere undersøkelser anbefales.

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

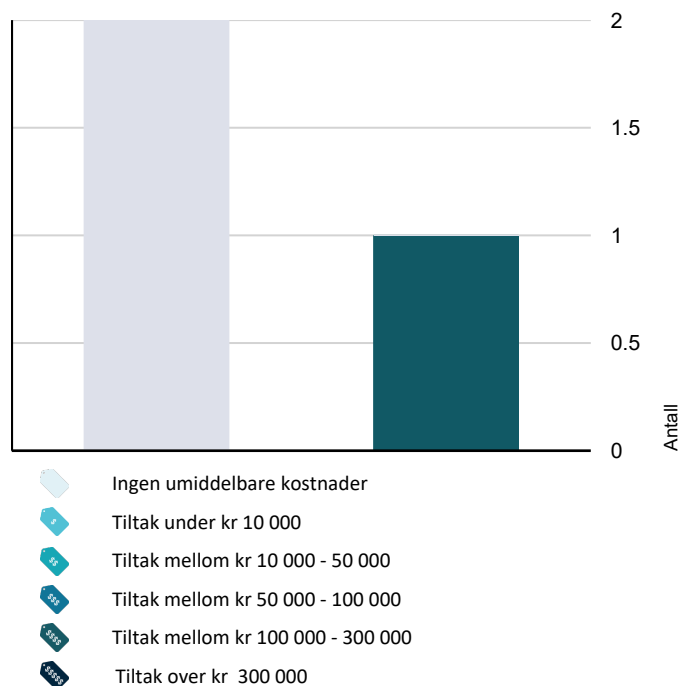
Sammendrag av boligens tilstand

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

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er basert på opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedevarende. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Tilleggsbygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet. Det er manglende rekkverk på trapp ned til kjeller. Overflater har noe bruksmerker.



! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fortsatt bruk av våtrommet frarådes med dagens tilstand. Oppgraderinger/ rehabilitering må påregnes.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er et krav iht. forskrift til avhendingsloven. Denne forskriften er strengere og gir avvik forskrift ved oppføring av boligen. Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke behov for utbedring av bygningsdelen.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat



TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke montert panelbord under vindu mot gårdsplass.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Ved enkle fuktmålinger ble det målt normale verdier. Eier opplyser om at disse fuktmerkene er gamle.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Enkelte vinduer har kondensmerker. Omramming vindu er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk. Det er ikke montert vanbrettbeslag.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det opplyses at konstruksjoner over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Vinterhage er ikke ferdigstilt. Enkelte arbeider bærer preg av lite håndverkermessig utførelse.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte overflater bærer preg av bruksslitasje. Det mangler gulvlist og overgangslister enkelte steder.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på den ene pipa.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes at utforede yttervegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader og har ofte skjulte feil og skader. Denne konstruksjonen blir derfor kalt en risikokonstruksjon.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler feielist enkelte steder på dører. Det mangler propper til å tette skruerull i enkelte dørkarmen. Det er observert en skade på en dørkarm. Det mangler enkelte overgangslister.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er nært forestående eller oppnådd, Det er ingen synlige defekter i dag , men det anbefales å følge med på forholdet.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

List/profil på gulvet mot dusjen, hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluket. Fall er ikke tilfredsstillende. Motfall enkelte steder. Sprang i enkelte flisfuger. Sprekker/riss i fuger er registrert. Slitte misfargede fuger er registrert. Silikonfuge anbefales utskiftet i overgang gulv/ vegg. Halvparten av forventet brukstid er nært forestående eller oppnådd, Det er ingen synlige defekter i dag , men det anbefales å følge med på forholdet.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Forventet levealder er nært forestående eller oppnådd, oppgraderinger må påregnes. Membraner har en aldriingsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Risiko for lekkasjer øker med alder. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid for sanitærutstyr og innredning er oppnådd. Baderomsinnredning har svellet.



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilluft under dør.

Sammendrag av boligens tilstand



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Det er ingen ventilering fra rommet.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert.

Enkelte rør:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Oljefyr i kjeller anbefales fjernet.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Den eldste varmtvannsberederen har oppnådd forventet brukstid.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

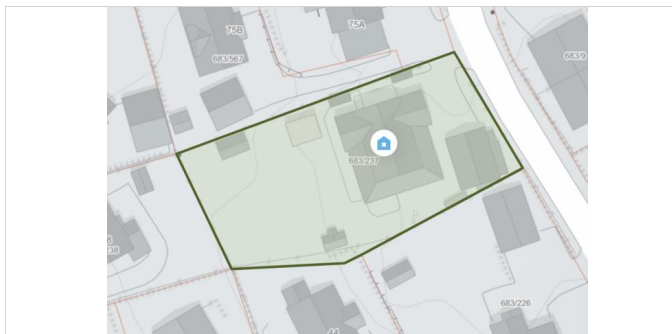
[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på utvendige vann- og avløpsledninger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, påkostninger må allikevel påregnes. 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.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

TG 1

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

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning.



Det er ikke montert panelbord under vindu mot gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert panelbord under vindu mot gårdsplass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Panelbord under vindu mot gårdsplass må monteres.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertakbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufteventiler i gavl og raft. Adkomst til loft fra luke. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt.



Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Ved enkle fuktmålinger ble det målt normale verdier. Eier opplyser om at disse fuktmerkene er gamle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Ved enkle fuktmålinger ble det målt normale verdier. Eier opplyser om at disse fuktmerkene er gamle.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til missfaring/fuktmerker. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

Vinduer

TG 2

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Vinduer med varierende alder og utførelse. Hovedsakelig fra 2015.



Noe skader observert på vindusforing på soverom i 2. etasje.



Omremming vindu er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk. Det er ikke montert vanbrettbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Enkelte vinduer har kondensmerker. Omramming vindu er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk. Det er ikke montert vanbrettbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punktering oppstå på eldre vinduer. Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Vedlikeholdsarbeider bør påregnes.

Tilstandsrapport

Dører

TG 1

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Tofløyet balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkong mot nord/ vest, med adkomst fra soverom i 2 etasje.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Rekkverkhøyde på ca. 93 cm.

Vinterhage mot nord/ vest, med adkomst fra stue i 1. etasje.
Konstruksjoner og overflater i treverk.

Terrasse mot nord, vest og sør, med adkomst fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det opplyses at konstruksjoner over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Vinterhage er ikke ferdigstilt. Enkelte arbeider bærer preg av lite håndverkmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Lokal utbedring må utføres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Utvendige trapper

TG 1

Trapper i treverk.

INNENDIG

Overflater

TG 2

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Fliser. Gulvbelegg.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Panelplater. Malte glatte flater.

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater bærer preg av bruksslitasje. Det mangler gulvlist og overgangslister enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

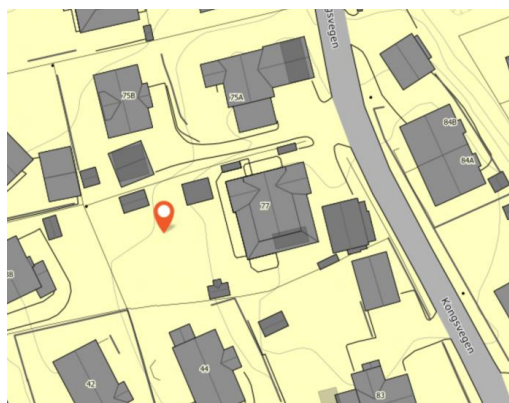
Konsekvens/tiltak

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

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft. Det er kun krav til radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.



Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Pipe i teglstein. Peis. Pipe i lettklinkerblokker. Peis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på den ene pipa.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, siden pipe er opplyst å fungere med dagens bruk.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Oppført gulv i deler av kjelleren. Innvendige utforede vegger på grunnmur.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at utforede yttervegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader og har ofte skjulte feil og skader. Denne konstruksjonen blir derfor kalt en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

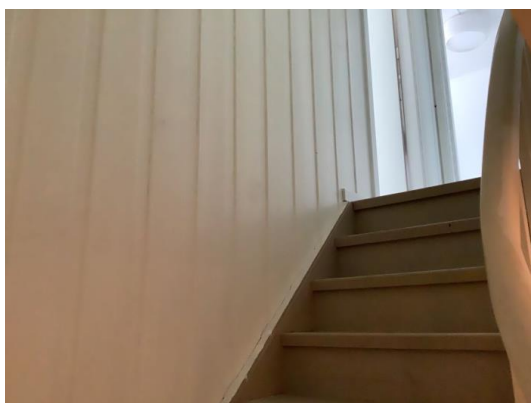
- Tiltak:

Det er viktig å følge med på konstruksjonene jevnlig. Ikke registrert avvik som krever strakstiltak.

Innvendige trapper

TG 3

Trapp av treverk.



Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Det er manglende rekkverk på trapp ned til kjeller.



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet. Det er manglende rekkverk på trapp ned til kjeller. Overflater har noe bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres. Det anbefales å montere rekkverk på kjellertrapp.

Tilstandsrapport

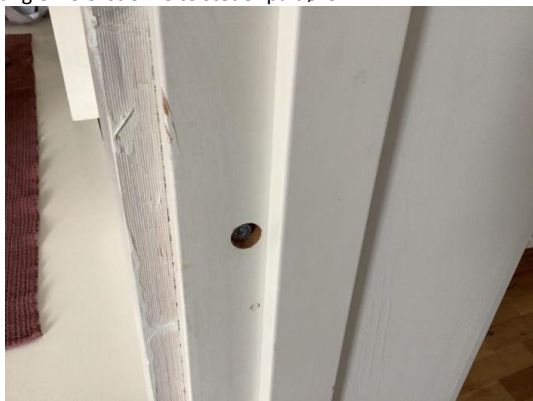
Innvendige dører

TG 2

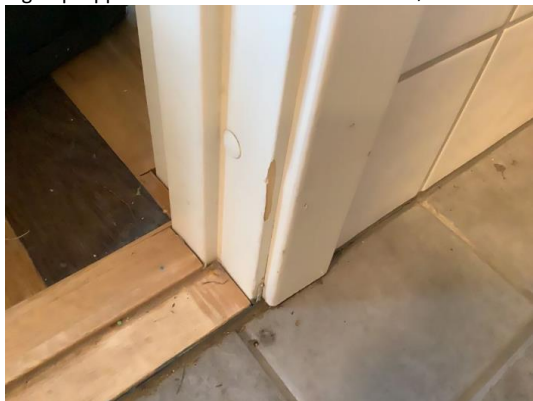
Profilerte tredører.



Det mangler feilist enkelte steder på dører.



Det mangler propper til å tette skruehull i enkelte dørkarmen.



Det er observert en skade på en dørkarm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler feilist enkelte steder på dører. Det mangler propper til å tette skruehull i enkelte dørkarmen. Det er observert en skade på en dørkarm. Det mangler enkelte overgangslister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikeholdsarbeider må påregnes. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.

Andre innvendige forhold

TG 1

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv. Ildsted.

Selgers opplysning: Varme i gulv på soverom, bad, gang og kjøkken i 1. etasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Eldre våtrom. Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser på vegg. Himlingsplater.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er nært forestående eller oppnådd, Det er ingen synlige defekter i dag, men det anbefales å følge med på forholdet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

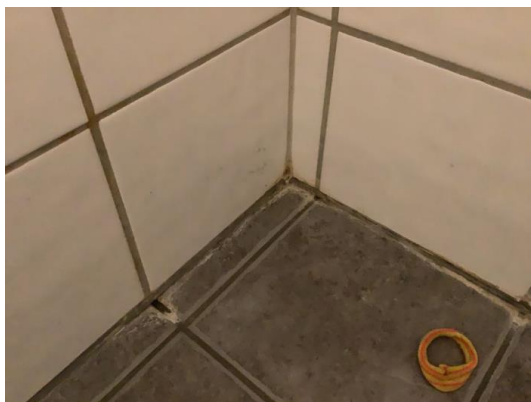
Det er ikke behov for strakstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre våtrom. Nærmere undersøkelser anbefales.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv. Varmekabler.

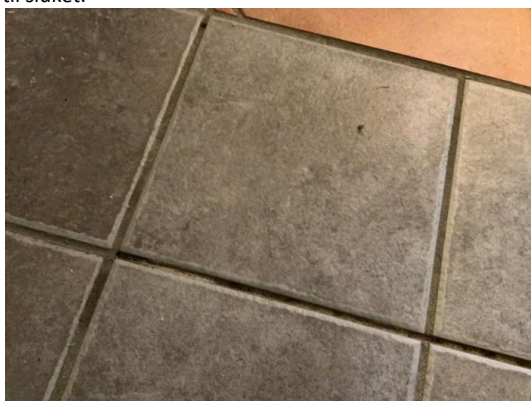
Tilstandsrapport



Slitte misfargede fuger er registrert.



List/profil på gulvet mot dusjen, hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluket.



Sprang i enkelte flisfuger. Sprekker/riss i fuger er registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

List/profil på gulvet mot dusjen, hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluket. Fall er ikke tilfredsstillende. Motfall enkelte steder. Sprang i enkelte flisfuger. Sprekker/riss i fuger er registrert. Slitte misfargede fuger er registrert. Silikonfuge anbefales utskiftet i overgang gulv/ vegg. Halvparten av forventet brukstid er nært forestående eller oppnådd, Det er ingen synlige defekter i dag, men det anbefales å følge med på forholdet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, dette fungerer med dagens bruk, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av overflater. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport

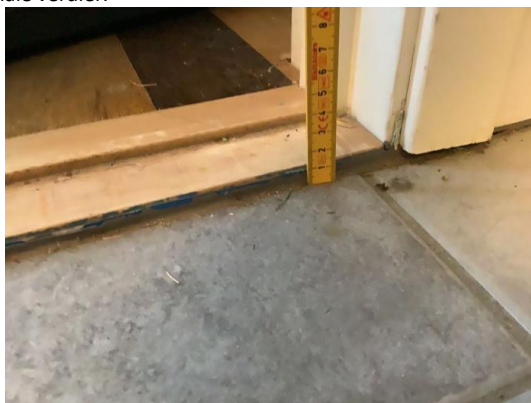
Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levealder er nært forestående eller oppnådd, oppgraderinger må påregnes. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Risiko for lekkasjer øker med alder. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.



Baderomsinnredning har svellet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid for sanitærutstyr og innredning er oppnådd. Baderomsinnredning har svellet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden innredningen fungerer for dagens eier, men ut ifra alder kan utskiftninger påregnes.

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft må etableres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

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

KJØKKEN

Tilstandsrapport

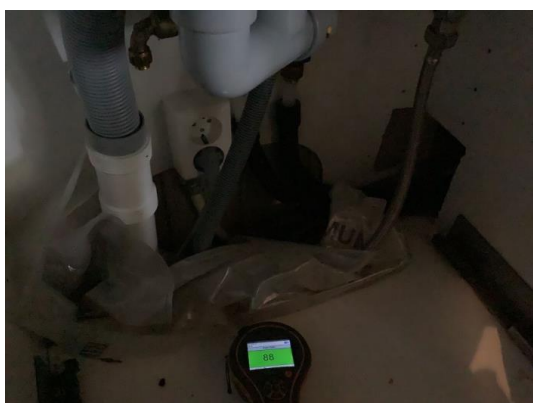
1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert komfyr, koketopp, microbølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap.

Takstmann har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator er montert over koketopp, med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > BAD

Overflater og konstruksjon

TG 3

Bad i 2. etasje er ikke i bruk. Det er klargjort for å utvides til et større bad. Oppussing må påregnes. Eier opplyser om at det er lagt klart vann - og avløpsrør inn i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fortsatt bruk av våtrommet frarådes med dagens tilstand. Oppgraderinger/ rehabilitering må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet må rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > TOALETTRUM

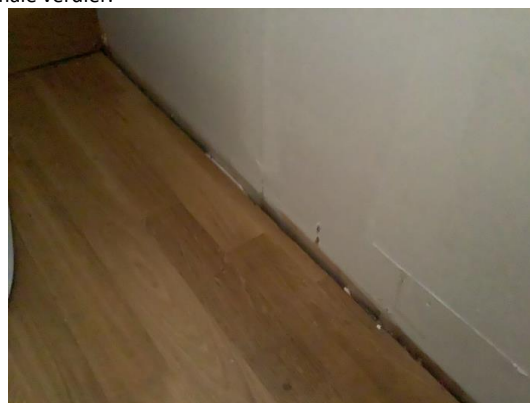
Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom med parkettgolv, panel og glatte flater på vegger og malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Gulvmontert toalett.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Det er ikke montert gulvlister på toalettrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Det er ingen ventilering fra rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere tilluft under dør sammen med mekanisk avtrekk.

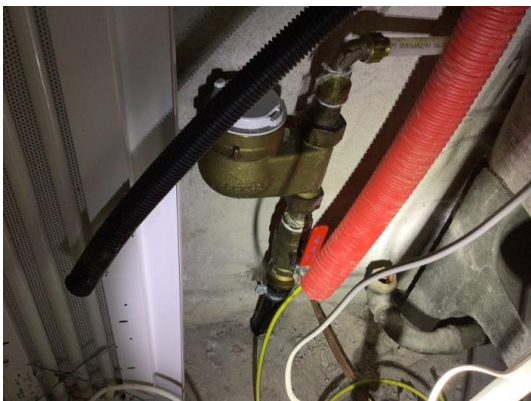
TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

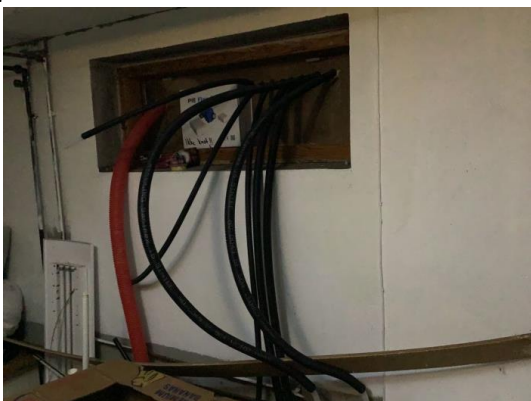
Vannledninger

TG 2

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i teknisk rom i kjeller.



Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i teknisk rom i kjeller.



Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert.

Enkelte rør:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Klamring av rør anbefales. Det er ikke behov for straktiltak utifra at vannledninger fungerer i dag, men utifra forventet brukstid kan skader plutselig oppstå.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden avløp fungerer i dag, men ut ifra alder kan utskiftninger påregnes.

Ventilasjon

TG 2

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere flere lufteventiler.

Varmesentral

TG 2

Oljefyr plassert i teknisk rom i kjeller.



Oljefyr plassert i teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oljefyr i kjeller anbefales fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne oljefyr.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2020 er plassert i teknisk rom.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra ukjent, men eldre type er plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den eldste varmtvannsberederen har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra alder kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger.

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i gang i 2. etasje og teknisk rom i kjeller.

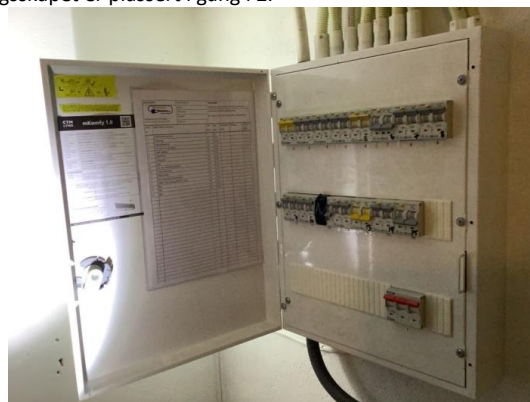
Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja



Sikringsskapet er plassert i gang i 2.



Sikringsskapet er plassert i teknisk rom i kjeller.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 3

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er et krav iht. forskrift til avhendingsloven. Denne forskriften er strengere og gir avvik forskrift ved oppføring av boligen. Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke behov for utbedring av bygningsdelen.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er brannslukningsapparat i boligen. Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Det er ikke synlige skader på slukkeutstyr. Slukkeutstyr er ikke demontert eller funksjonstestet.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er montert røykvarsler i boligen med batteri.

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er et krav iht. forskrift til avhendingsloven. Denne forskriften er strengere og gir avvik etter dagens krav. Dette er ikke et avvik i gjeldende forskrift ved oppføring av boligen. Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav.

Det er ikke behov for utbedring av bygningsdelen.

4. Er det skader på røykvarsler?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Drenering

TG 1

Takvann ført ned i grunnen. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende. Det er ikke behov for strakstiltak.

Terrengforhold

TG 2

Slakt skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen. Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Synlige vannrør i: Plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Synlig avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utbedringer og utskiftninger må påregnes.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, påkostninger må allikevel påregnes. 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.

Beskrivelse

Fundamentert direkte på grunn. Yttervegg i trekonstruksjon. Skråtak i trekonstruksjon. Bjelkelag i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning. Takteking i betongtakstein. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, påkostninger må allikevel påregnes. 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.

Beskrivelse

Støpt ringmur med plate på mark av støpt betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Liggende og stående utvendig trekledning. Taktekking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Leddport av metall med garasjeportåpner. Innlagt strøm.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	191	175	16	Entré , Stue , Spisestue , Kjøkken , Stue 2, Soverom , Bad , Gang , Toalettrom , Omkleddingsrom	Vinterhage
2. Etasje	66	66	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Bad, Soverom 3, Stue	
Kjeller	57	33	24	Gang , Stue	Teknisk rom , Bod
Sum	314	274	40		

Kommentar

Vinterhage på ca. 16m² er medtatt i rapporten som S- rom.

Oppmålt med lasermåler. Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens rominndeling og fasader stemmer ikke med de byggemeldte tegningene. ENekte ombygginger er foretatt innvendig. Vinterhage er ikke inntegnet på fasadetegningene. Det foreligger ikke tegninger av kjelleren. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført div tømmer, rørlegger og elektrikerarbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke tilstrekkelig rømningsvei fra stue i kjeller. Vinduer på stue i kjeller er for små og sitter for høyt på veggen til å tilfredsstille dagens krav (TEK17) til rømningsvindu og rom for varig opphold. Nærmere undersøkelser og utbedringer må foretas.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	9	0	9		Bod

Sum	9	0	9
-----	---	---	---

Kommentar

Oppmålt med lasermåler. Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	44	0	44		Garasje
Sum	44	0	44		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler. Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: De fremviste tegningene stemmer ikke med dagens garasje. Eier opplyser om at han har vært i kontakt med kommunen for å få ordnet dette. Nærmere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2023	Marcus Fremstad	Takstingeniør
	Stein Arneberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	683	237		0	1340.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kongsvegen 77

Hjemmelshaver

Moura Carvalho Isa Catarina, Arneberg Stein
Annar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og populært boligområde i Brumunddal. Kun et drøyt steinkast til Mørkved skole. Gårdsplass vendt mot Kongsvegen. Ca 2 km til sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Detaljregulering: MØRKVED SKOLE

Eldre reguleringsplan: NERKVERN NYHUS

Kommuneplan: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2026

Kommuneplan igangsatt: Kommuneplanens arealdel 2024-2040

Om tomten

Eiet tomt på 1 340 m² som er slakt skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Brosteinsbelagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (<https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.06.2023	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	21.06.2023	Innhentet fra kommunekartet.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	20.06.2023	Tegninger er innhentet.	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	20.06.2023	Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	20.06.2023	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	21.06.2023	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kart.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LQ1150>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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