

Tilstandsrapport



Enebolig



Askjumlia 35, 2820 NORDRE TOTEN



ØSTRE TOTEN kommune



gnr. 138, bnr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 08.04.2024

Rapportdato: 09.04.2024

Oppdragsnr.: 21008-1176

Referansenummer: RU9211

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Anders Brænden



 TAKSTCON



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 innen 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

Ole Anders Brænden

Ole Anders Brænden

Uavhengig Takstingeniør

oleanders@takstcon.no

974 88 130



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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger i Askjumlia, god beliggenhet i Nordlia i veletablert og barnevennlig boligområde rett i nærhet av Nordlia barneskole og Nordlia barnehage. Meget gode utsiktsforhold og gode solforhold. Bussholdeplass i umiddelbar nærhet. Ca 8 km til Gjøvik sentrum.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Gulv støpt på grunn. Etasjeskille i trekonstruksjoner. Grunnmur i betong. Yttervegg i isolert bindingsverk. Liggende utvendig trekledning. flatt tak i trekonstruksjon. Takteking med folie/papp. Takrenner og utvendige beslag i metall. Trevinduer med 2-lags isolerglass.

BEBYGGELSEN:

Bolig med primærareal på 169 m² over 3 plan. Takterrasse mot nord på 24 m² og overbygget platting ved inngangsparti på 6 m². Inngangsplanet vender mot vest.

STANDARD:

Boligen er fra 2009.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 869,2 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Tomten var dekket med snø på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Terrasseplatting mot sør. Takterrasse mot nord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Støpt gulv på grunn og etasjeskiller i treverk mellom de andre etasjene.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje gjennom stue.
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Stålppe. Ildsted er montert. Kontrollert av feier i 2022.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner. Malt trapp.
Boligen har malte glatte innvendige dører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Luft til luft varmepumpe. Ildsted.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:
Våtrommet er som fra byggeåret (2009). Fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling. Servant med underskap. Dusj. Gulvmontert wc. Tilluft dør. Mekanisk avtrekk. Ingen dokumentasjon.

Vaskerom underetasje:
Ingen dokumentasjon foreligger.
Belegg på gulv.
Innredning på vaskerom, opplegg og plass til vaskemaskin.

Bad underetasje:
Våtrommet er som fra byggeåret (2009). Fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling. Servant med underskap, speil over med tilhørende belysning. Dusjvegger og innmurt badekar. Gulvmontert wc. Varme i gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Plastrør (rør i rør). Vannrør til bereder i kobber/metall. Ikke besiktiget i fordelerskap/vannskap.
Vannmåler og hovedstoppekran plassert på bod.
Avløpsrør av plast.

Ca 200 liters varmtvannstank fra 2009.

Varmepumpe luft/luft fra byggeår.

- Røykvarslere koblet mot sektor alarm.
- Brannslukningsapparat

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.
Takvann ført ut på terreng og ned i grunnen.
Grunnmur i multimur, pusset utvendig og malt.
Skrånende tomt, utnyttet med flate partier på husets overside og nedside.
Avløpsrør av plast, Vannledning av plast (PEL).
Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannledning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger foreligger. Et av soverommene i kjeller er innredet med garderobe/walk in closet i etterkant av byggeår,.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

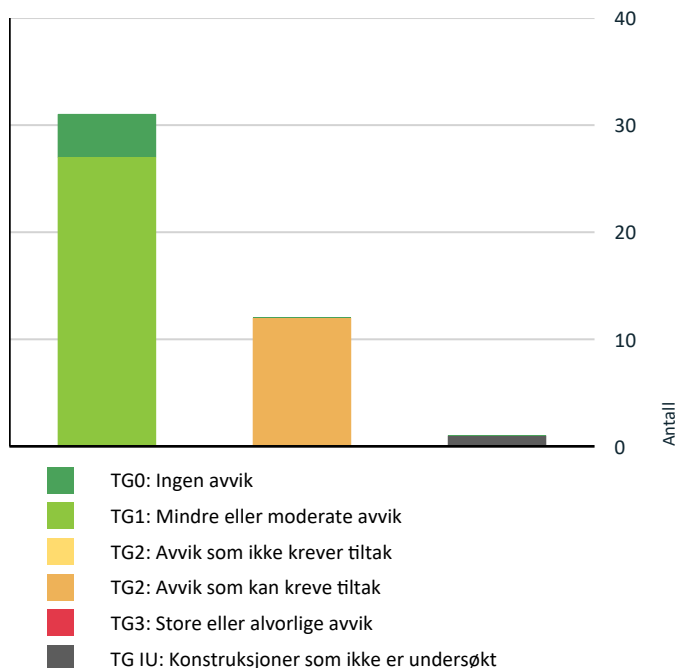
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan Takstcon AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > U.etasje > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Kompakte tak med lite helning har erfaringsmessig høy skadefrekvens. tak må inspiseres med jevne mellomrom, og helst etter perioder med løvfall, mye snø og/eller langvarig kulde. Man må rense slukene og taket generelt for løv, kvist og liknende, og man bør kontrollere og utbedre svake punkter som løse beslag eller synlige utettheter.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Taknedløp fra tak over inngangsplanet er ført ut på terreng.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd på tettesjikt/membran og overflater.

Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.

Det opplyses at konstruksjoner over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Alder på tettesjikt og hvordan oppbygningen av konstruksjonene er utført er avgjørende for å unngå skader i underliggende konstruksjoner.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Laminat i gang og bod har svellet noe i skjøtene på grunn av fuktighet fra bløte sko.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.



Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er vindu i våtsonen.



Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Ingen synlig membranoppkant ved terskel.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt.

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

Det er avvik:

Slitte misfargede fuger er registrert.

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

Det er avvik:

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Sluk har redusert mulighet for inspeksjon/rengjøring.
- Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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.

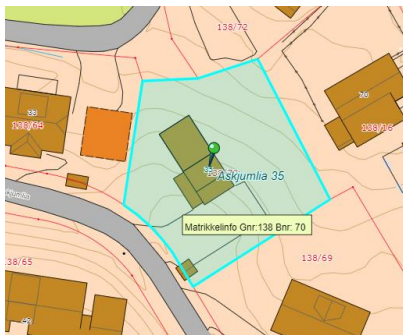
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Løs puss på utvendig mur.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar

Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

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, påkostninger må allikevel påregnes.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. 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.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER: (Opplyst av eier)
2021	Modernisering	Malt boligen utvendig, utført av firma.
2021	Modernisering	Bygd skjermvegg av spiler på inngangsparti, utført av firma.

UTVENDIG

Takteking

Taket er tekket med papp/folie. Besiktiget fra bakkenivå og takterrasse.

Vurdering av avvik:

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

Kompakte tak med lite helning har erfaringsmessig høy skadefrekvens. tak må inspiseres med jevne mellomrom, og helst etter perioder med løvfall, mye snø og/eller langvarig kulde. Man må renske slukene og taket generelt for løv, kvist og liknende, og man bør kontrollere og utbedre svake punkter som løse beslag eller synlige utettheter.

Det er ikke behov for strakstiltak.

Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taknedløp fra tak over inngangsplanet er ført ut på terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuksikring) unødvendig høy fuktbelastning. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen.

Tilstandsrapport



! TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Liggende bordkledning og pusset mur i sokkeletasjen. Lufting er ikke etter dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårliger enn fra byggeår.



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Flatt tak i trekonstruksjoner. Konstruksjonen er lukket, besiktigelse ikke mulig.

! TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vedlikehold med maling og ettersyn. Bygningen er nylig 2021.

! TG 1 Dører

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

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot nord med adkomst fra loftstue på ca. 24 m².
Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i glass og metall.
Rekkverkhøyde på ca. 110 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd på tettesjikt/membran og overflater.
Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.

Det opplyses at konstruksjoner over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Alder på tettesjikt og hvordan oppbygningen av konstruksjonene er utført er avgjørende for å unngå skader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Vedlikeholdsarbeider av overflater må påregnes.



INNENDIG

Overflater

Parkett på gulv, malte plater på vegg og himling.

Vurdering av avvik:

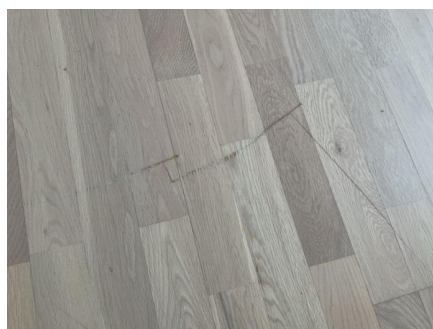
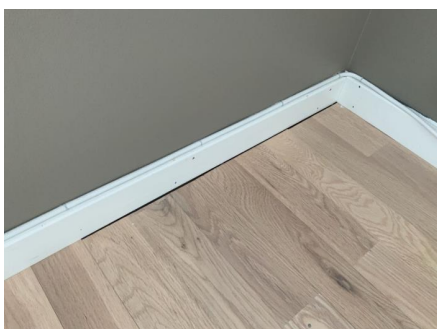
- Det er avvik:

Laminat i gang og bod har svellet noe i skjøtene på grunn av fuktighet fra bløte sko.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater utbedres. Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.



Gulv glipper fra vegg i stue.

Riper i parkettgulv underetasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn og etasjeskiller i treverk mellom de andre etasjene.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje gjennom stue.

Tilstandsrapport

! TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

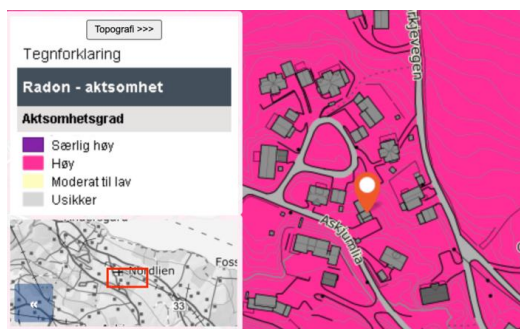
Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Radonaktsomhetskart viser aktsomhetsgrad "høy" for dette område.

! TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipe. Ildsted er montert. Kontrollert av feier i 2022.

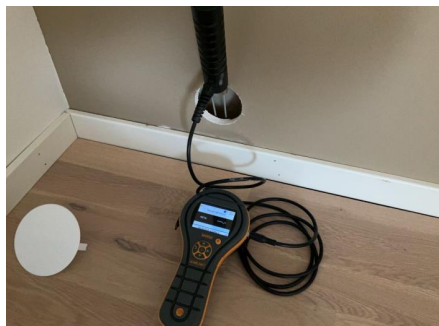
! TG 1 Rom Under Terreng

Innvendige utforede vegger på grunnmur enkelte steder. Hulltaking foretatt uten å påvise unormale forhold. Grunnmur under terreng har mur som innvendig overflate.

Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Det bemerkes at utforede yttervegger under utvendig terrengnivå er en risikokonstruksjon fordi det ofte er skjulte feil og skader.

Dett kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser.



! TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner. Malt trapp.

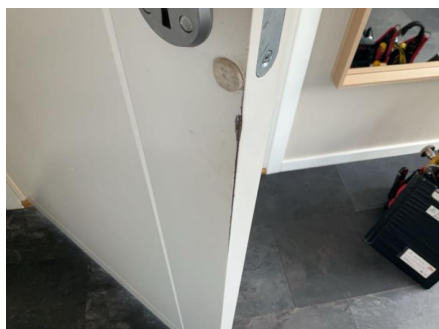
Tilstandsrapport



Noe bruksslitasje i trapp. Knirk i trapp.

Innvendige dører

Boligen har malte glatte innvendige dører.



Slitasje på dur inn til bad 2. etasje.

Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Luft til luft varmepumpe. Ildsted.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er som fra byggeåret (2009).

Fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling. Servant med underskap. Dusj. Gulvmontert wc. Tilluft dør. Mekanisk avtrekk. Ingen dokumentasjon.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Våtrommet har avvik, men fungerer med dagens bruk slik det fremstår på befaringstidspunktet.

For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er vindu i våtsonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.



1.ETASJE > BAD



Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Ingen synlig membranoppkant ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.



1.ETASJE > BAD



Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.



1.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, speil over med tilhørende belysning. Gulvmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



Deksel på lys over speil mangler.

1.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > BAD

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking ikke foretatt. Inspeksjonsluke montert bak dusjhjørne, ingen indikasjoner på fukt er funnet. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Tilstandsrapport



U.ETASJE > VASKEROM

Generell

Ingen dokumentasjon foreligger.

Belegg på gulv.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarings, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Våtrommet har avvik, men fungerer med dagens bruk slik det fremstår på befaringsstidspunktet.

For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

U.ETASJE > VASKEROM

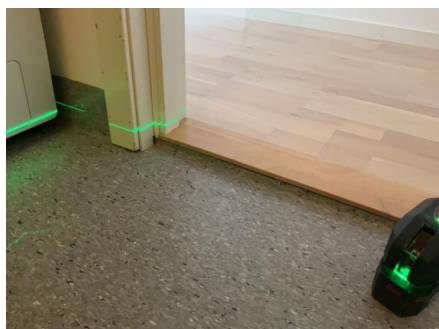
! TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og malte glatte plater på innvendig tak.

U.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.



U.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk. Badet har synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



U.ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Innredning på vaskerom, opplegg og plass til vaskemaskin.

U.ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

U.ETASJE > VASKEROM

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom, ikke utsatt for særlig fukt. Hulltaking er ikke nødvendig.

U.ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er som fra byggeåret (2009). Fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling. Servant med underskap, speil over med tilhørende belysning. Dusjvegger og innmurt badekar. Gulvmontert wc. Varme i gulv.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Våtrommet har avvik, men fungerer med dagens bruk slik det fremstår på befaringstidspunktet.

For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

U.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte misfargede fuger er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.

Tilstandsrapport

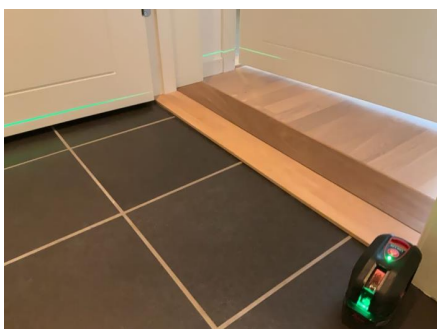


U.ETASJE > BAD



Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Nedsenket dusjsone.



U.ETASJE > BAD



Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Sluk har redusert mulighet for inspeksjon/rengjøring.
- Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygning.
- Det er ikke behov for strakstiltak, regelmessig rengjøring av sluk må påregnes.

Tilstandsrapport



Sluk under innmurt badekar, manglende besiktigelse og rehold.

U.ETASJE > BAD



Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert wc. Innmurt badekar. Dusjvegger. Speil med tilhørende belysning. Servant med underskap.

U.ETASJE > BAD



Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

U.ETASJE > BAD



Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt i tilliggende konstruksjoner av våtsonen, uten å påvise unormale forhold. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

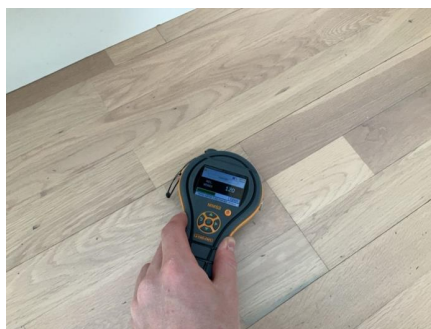
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.

Jeg 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 på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør i rør). Vannrør til bereder i kobber/metall. Ikke besiktiget i fordelerskap/vannskap.
Vannmåler og hovedstoppekran plassert på bod.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften. Ventilasjonsagregat plassert på bod i underetasje.

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank fra 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Andre installasjoner

Varmepumpe luft/luft fra byggeår.

Prosjektor i himling i loftstue og lerett på vegg.



! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i bod U-etasje. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja Ved byggeår, ukjent hva som er utført i etterkant.

Samsvarserklæring forerligger fra 21.02.2008

- Skjult anlegg enebolig. Varmekabel i støp i bad 2. etasje, kjellerstue, bad kjeller, vaskerom kjeller. Lamper og downlights er levert og montert.
(Moelven elektro AS)

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Sluttrapport El.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

7. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?

Nei

10. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?

Nei

11. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?

Nei

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

Nei

13. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

14. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført 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.



Adresse: 2816 Gjøvik, Ringvegen 7		Poststed: Gjøvik	
ANLEGG			
Navn: Skjerve		Type anlegg: ☒ Havnings ☐ Uthvilling ☐ Endring	
Adresse: 2816 Gjøvik, Ringvegen 7		Poststed: Gjøvik	
Type anlegg: ☒ Havnings ☐ Uthvilling ☐ Endring		Spenningsnivå: ☒ 230 Volt ☐ 400 Volt	
Anvendte normer: ☐ NEM 400:2002 ☒ NEM 400:2008 ☐ NEM EN 60439 ☐ Andre			
Følgende berøringer: ☒ Standard ☐ Egen Berøring			
Arbeidsbeskrivelse:			
Sjekk av anlegg i henhold til NS3600. Opplyst om feil og mangler. Opplyst om feil og mangler. Opplyst om feil og mangler.			
ELEKTROINSTALLATØR			
Navn: Moelven Elektro AS		Tlf. nummer: 980 342 182	
Adresse: Moelven, Ringvegen 7		Poststed: Gjøvik	
Postnummer: 2816		Poststed: Gjøvik	
Rapport fra sluttkontroll:			
Installasjonen beskrevet over, er kontrollert - prøvet og merket i samsvar med forskrift NEM 400 - kap. 6, 6.1 og 6.2 og er i samsvar med forskrift NEM 400:2008 og NEM EN 60439. At utstyr levert av oss er merket i samsvar med produsentens monteringsanvisninger og utstyret er CE merket.			

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarslere koblet mot sektor alarm.
- Brannslukningsapparat

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstillende krav til branntekniske forhold.

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

TOMTEFORHOLD

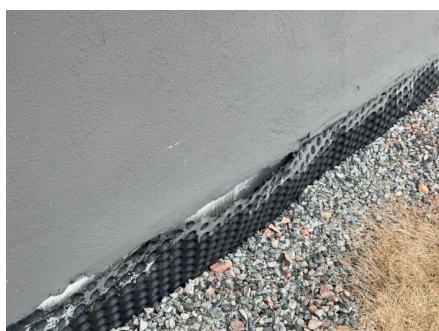
Tilstandsrapport

Byggegrunn

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

! TG 1 Drenering

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann ført ut på terreng og ned i grunnen.



Løs grunnmurspapp, bør festes tilstrekkelig.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur betong, pusset utvendig og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs puss på utvendig mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales etterfulgt av lokal utbedring.



Sprekk i puss er registrert på fasade ved inngang.



Ujevnheter i puss er registrert. Puss sitter ikke mot muren. Registrert på fasade mot sør/vest.

! TG 0 Terrengforhold

Skrånende tomt, utnyttet med flate partier på husets overside og nedside.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast, Vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannledning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.etasje	19			19			19
1.etasje	85			85			85
U.etasje	81			81			81
SUM	185						185
SUM BRA	185						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Loftstue		
1.etasje	Trapperom , Stue/kjøkken , Soverom , Bad , Entré , Bod		
U.etasje	Soverom , Soverom 2, Stue , Bod , Vaskerom , Bad , Hall m/trapp , Garderobe , Teknisk rom		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.
Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Et av soverommene i U.etasjen er benyttet som "walk in closet".

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: takterrasse utenfor loftstue mot nord på ca. 42 m² og overbygget inngangsparti mot sør på ca. 6 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Tegninger foreligger. Et av soverommene i kjeller er innredet med garderobe/walk in closet i etterkant av byggeår,.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	169	14

Kommentar

Enebolig I areal S-ROM inngår bod og teknisk rom i kjeller.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2024	Ole Anders Brænden	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	138	70		0	869.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Askjumlia 35

Hjemmelshaver

1/1 Pål Ahlerup Tøllerud

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Gjøres oppmerksom på at søppelskur er plassert over tomtegrense, foreligger ingen godkjenninger/avtaler på dette.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Reguleringsplan: Bestemmelser for reguleringsplan for Askjumlia
Boligformål - Frittliggende boligbebyggelse

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2018-2030.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2024	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Fremvist	0	Nei
Kontroll Pipe/illsted	31.01.2022	Ingen avvik	Innhentet	0	Nei
Samsvarserklæring	21.02.2008	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.	Fremvist	0	Nei
Reguleringsplaner	31.01.2022		Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.10.2010	Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Fremvist	0	Nei
Kvitt. off. avgifter	09.04.2024		Innhentet	0	Nei
Tegninger	16.04.2009		Fremvist	0	Nei
Situasjonskart	08.04.2024	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Innhentet	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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RU9211>

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