

Tilstandsrapport



Enebolig



Fridtjof Nansens veg 52, 2816 GJØVIK



GJØVIK kommune



gnr. 62, bnr. 263

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 28.07.2025

Rapportdato: 05.08.2025

Oppdragsnr.: 22359-1222

Referansenummer: VA4676

Foretak: MEGLERPARTNER AS

Takstingenør: Hans Christian Gjestvang

Vår ref:



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

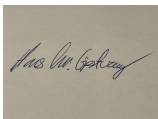
Meglerpartner AS

Vårt hovedområde er å tilby profesjonell boligtaksering og tilstandsrapporter. Med vårt erfarne team av takstmenn kan du være trygg på at du får nøyaktige og pålitelige vurderinger av dine eiendommer som kan brukes til: Salg, eiendomstransaksjon, samlivsbrudd, dødsbo eller for refinansiering.

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann kan gi potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette gir trygghet og tillit til potensielle kjøpere, og kan bidra til å øke interessen og hastigheten på salget. Vårt erfarne og kunnskapsrike team står klare til å hjelpe deg.



Rapportansvarlig



Hans Christian Gjestvang
Uavhengig Takstingeniør
hc@meglerpartner.no
900 64 200

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.

! 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

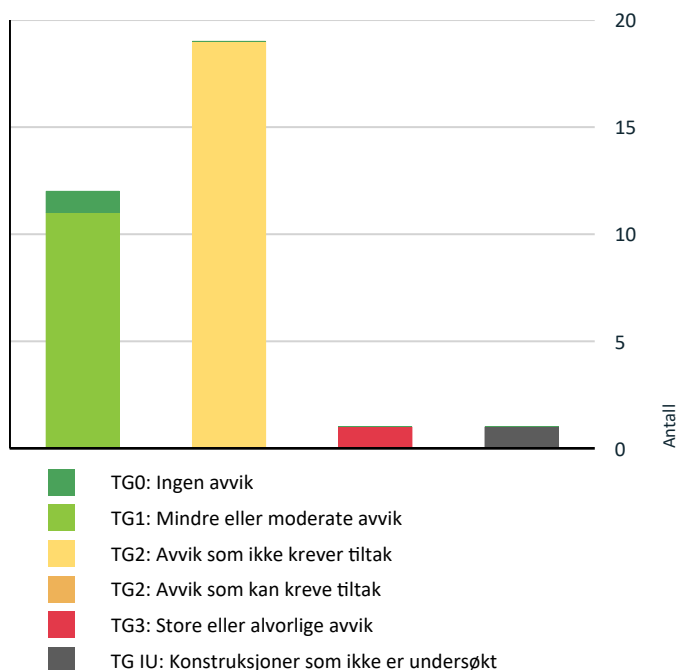
Enebolig

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

Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Det er gjort bruksendring for hobbyrom til soverom i underetasje i 2020. Dokumentasjon fremvist.

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. TG gitt pga alder.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte tettelister på eldre vinduer er harde/slitt, vinduer tetter derfor ikke tilstrekkelig mot karm. Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. 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. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold og alder på enkelte vinduer. Vinduer som er eldre enn ca. 1995 har forventet brukstid oppnådd.

Sammendrag av boligens tilstand

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ytterdør: Dårligere isolasjonsevne enn dagens krav, beslag mangler under dør.
Noe værslitt terrassedør.
Eldre boddør.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Åpning i pipe etter sotrør/tidligere ovn bør mures igjen.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering. Det er gjort relativ fuktmålinger i åpen grunnmur med noe forhøyet fuktighet (RF19%) som også gir risiko for fukt i innebygde konstruksjoner.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på enkelte innvendige vannledninger som da gir TG2.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde.

Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Lokale utbedringer er påregnelig på rør fra byggeår. TG gjelder for de rør som ikke er skiftet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på enkelte innvendige avløpsledninger.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Teleskader i belegningsstein.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

I en bolig inngår bad, dusjrom og vaskerom i begrepet våtrom. Dusjsone er den delen av rommet som er avsatt til dusjing. Hva som regnes som våtsone er vist i figur 1. Gulvet, inkludert overgangen til vegg, regnes som våtsone. Sprukket flis på toalett registrert.

Se figur hentet fra Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Boligens energimerking



Beskrivelse

Nedenfor er en oversikt over informasjon om beregninger, se oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. www.energimerking.no/beregninger
Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 1973

Bygningsmateriale: Tre

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Olje

Varmepumpe

Ved

Varmepumpe: Henter varme fra uteluft

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Oljekamin

Åpen peis

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

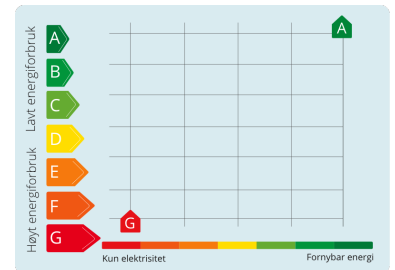
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1973

Kommentar

Opplysninger hentet fra
Eiendomsverdi - avvik kan
forekomme.

Anvendelse

Enebolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med papp/folie. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nedløp og beslag

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

Takrenner, nedløp og beslag med normal bruksslitasje. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Ingen store avvik ble registrert, bortsett fra normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, slik at renner og nedløpsrørens funksjon var vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Det er

Tilstandsrapport

behov for jevnlig kontroll av eldre takrenner, nedløpsrør og beslag.



TG2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning. Overflatebehandling må normalt påregnes, særlig på værutsatte områder.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Konstruksjonene er inspirert fra luke. Kaldt loft. Konstruksjonene er 52 år gamle og over halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Skjulte skader må kunne påregnes. Det anbefales å overvåke bygningsdelen jevnlig. TG2 pga alder og ikke nødvendigvis svekkelser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

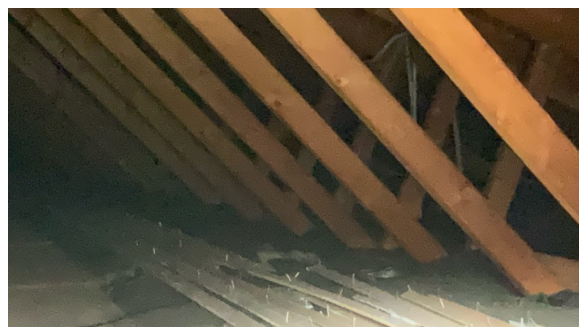
Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. TG gitt pga alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene. Etterisolering av tak-konstruksjoner vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken av boligen samt forbedre evt. problematikk med ising og kondens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags energiglass. Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år. Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år. Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Overflatebehandling/vedlikehold må kunne påregnes.

Alder på isolerglass er i hovedsak fra byggeår, 1993, 2015 og 2020. Seks vinduer er skiftet i 2020, blant annet i kjøkken, soverom oppe og nede.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte tettelister på eldre vinduer er harde/slitt, vinduer tetter derfor ikke tilstrekkelig mot karm. Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. 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. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold og alder på enkelte vinduer. Vinduer som er eldre enn ca. 1995 har forventet brukstid oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll og justering er nødvendig. Utskifting av eldre vinduer kan ha positiv effekt på energibruken i boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Ytterdør i treverk med sidefelt i glass. Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass. Boddør i treverk. Overflatevedlikehold, justeringer og evt utskiftninger må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ytterdør: Dårligere isolasjonsevne enn dagens krav, beslag mangler under dør.

Noe værslitt terrassedør.

Eldre boddør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men oppgraderinger må etter hvert påregnes. Dette vil også kunne ha positiv effekt på energibruken i boligen. Utskiftning/fornyng bør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Fundamentert direkte på grunn. Det opplyses på generelt grunnlag at terrasser/veranda/balkong er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser. Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.



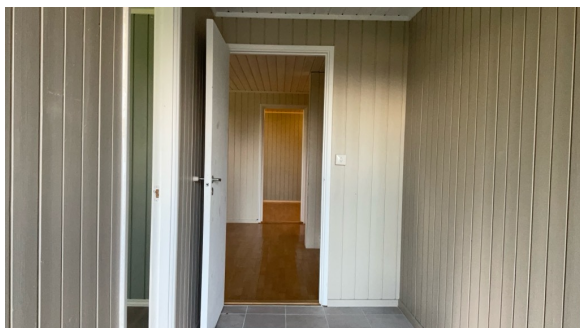
INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av: Gulv: Laminat. Parkett. Fliser. Vegg: Trepanel. Malt strie. Himling: Himlingsplater. Trepanel. Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer. Det kan være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsrapport

Vedlikehold i eiers eietid er godt dokumentert i Boligmappa som vil følge eiendommen.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I kjeller/underetasje er støpt gulv på grunn. Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskillere er kontrollert med krysslaser. Lokale større avvik kan likevel påregnes. Dette er ikke unormalt i denne type boliger. Etasjeskillerne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men pga. elde kan det ikke utelukkes avvik. 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Noe ufagmessig utførelse på gulv.



Svellinger registrert i laminatgulv.



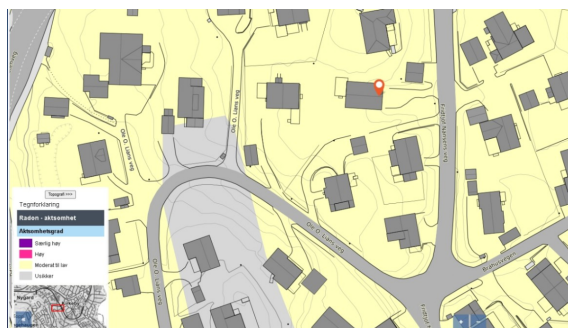
TG 1U Radon

Radonmåling ikke utført. Anbefales utført. Eiendommen ligger i område med lav til moderat risiko ifølge kart til NGI.(se vedlagt)

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.

Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft.

Grunnstoffet uran er naturlig radioaktivt og finnes i berggrunn og jordsmonn. Når uran brytes ned, dannes det nye radioaktive stoffer, blant annet radon. E Alle som leier ut bolig skal måle radonnivået og eventuelt gjøre tiltak mot høye radonnivåer, måling er ikke utført.



TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe, antatt teglstein. Peis montert i stue. Pipe er besiktiget fra bakkenivå og synlige overflater innvendig i bolig. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av taksmann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpning i pipe etter sotrør/tidligere ovn bør mures igjen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Åpning i pipe etter sotrør/tidligere ovn bør mures igjen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering. Det er gjort relativ fuktmålinger i åpen grunnmur med noe forhøyet fuktighet (RF19%) som også gir risiko for fukt i innebygde konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved dagens bruk er ikke dette problematisk. Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Det kan være påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



IG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Glatte finerte innvendige dører fra byggeår som er malt. Noe slark i håndtak registrert.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Gulv: Fliser (malte)
Vegg: Fliser (malte)
Himling: Panel

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjkabinett med glassvegger og gulvmontert vegghengt toalett. Det er varme i gulv, ventil i himling og tilluft i dør.

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet kan likevel ha leveår igjen, dette avhenger av bruksintensitet og påkjenning.

Eldre våtrom uten dokumentasjon, men er i brukbar stand med funksjonell løsning. Dusjkabinett reduserer belastning. Anbefales oppgradert dersom rommet tas i bruk som hovedbad el tilsvarende.

Vurdering av avvik:

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

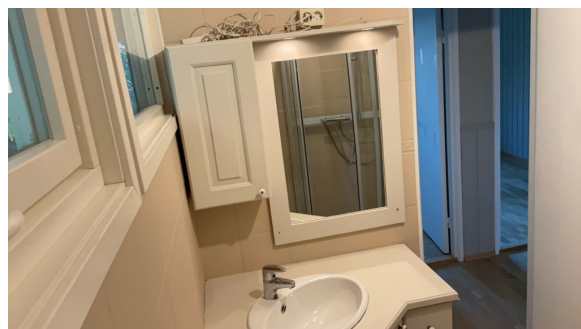
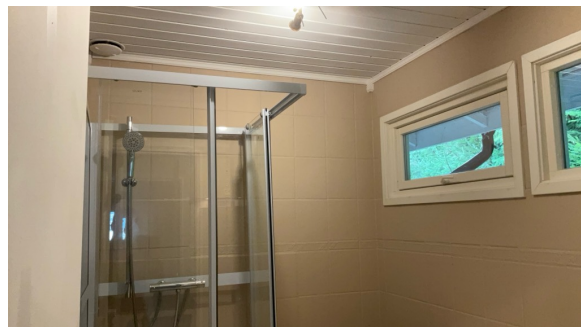
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Rommet kan ha mange bruks-år igjen, dette avhenger av bruken. Ut fra alder må det påregnes oppgradering/fornyng av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist andre avvik som tilsier at rommet står foran en total rehabilitering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad oppusset i regi eier i 2019. Smøremembran og flisarbeid utført av eier, rørleggerarbeid utført av VB/Rørlegger'n K AS - dokumentasjon fremvist i Boligmappa. Det er fremvist grundig dokumentasjon med bilder i Boligmappa som vil følge eiendommen. Opplysninger derfra som bla:

Oppføring av bad på eksisterende våtrom.

Fra pigging av gulv til oppført bad. Det er blitt lagt varmekabler i hele rommet av Hveem elektro v/Martin Schnell.

Oppbygning vegg:

Stender mot eksisterende bakvegg, sponplater, våtromsplater, membran, og fliser.

Oppbygning gulv:

Grunn, pukk 0-32, eps-isolasjon, magerbetong med trykkfasthet typisk 12 MPa, avretting og fliser.

Tak:

Eksisterende trepanel, lekter, gips og maling med membranfunksjon, typisk maling laget for våtrom.

Utover dette er det plassert rør i rør vann-ledninger med trykk og standard plastikkavløp.

Spottere i taket trukket av Hveem elektro. Se bilder for innredning.

Rørlegger har gjennomført arbeid med vann og avløp (se samsvarserklæring Kaas rørlegger).

El er koblet av Hveem elektro v/Martin Schnell

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

På vegg er: Fliser. I himling er: Malte glatte flater. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt. Ufagmessig utførelse av flis og fuger.

Vurdering av avvik:

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

I en bolig inngår bad, dusjrom og vaskerom i begrepet våtrom. Dusjsone er den delen av rommet som er avsatt til dusjing. Hva som regnes som våtsone er vist i figur 1. Gulvet, inkludert overgangen til vegg, regnes som våtsone. Sprukket flis på toalett registrert.

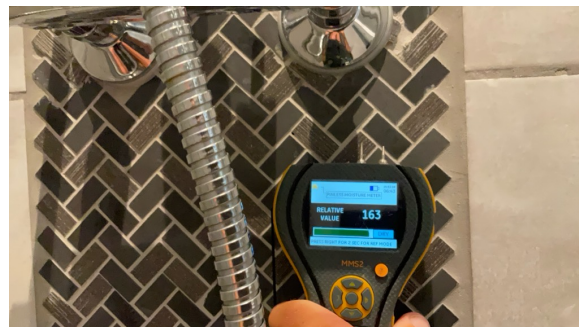
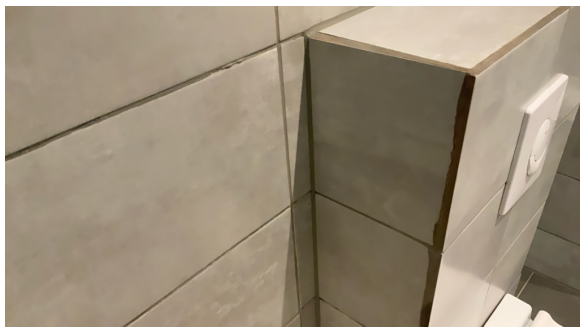
Se figur hentet fra Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning.

Konsekvens/tiltak

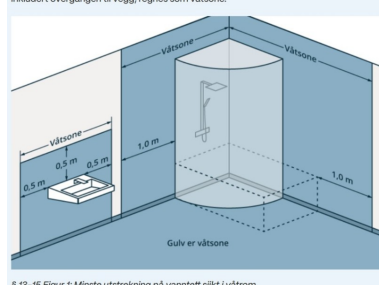
- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand, men tilfredsstiller ikke krav til våtrom hvor det skal være 1 meter fra dusjsone til vindu. Det anbefales å følge med bygningsdelen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



I en bolig inngår bad, dusjrom og vaskerom i begrepet våtrom. Dusjsone er den delen av rommet som er avsatt til dusjing. Hva som regnes som våtsone er vist i figur 1. Gulvet, inkludert overgangen til vegg, regnes som våtsone.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vann tett slukt i våtrom.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 62 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fliser på gulv med gulvvarme. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Bom i flis på gulv ca 10-12 fliser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. TG 1 på sluk pga dokumentasjon av utførelse.

Det er fremvist grundig bildedokumentasjon av utførelse, membrantype og tettesjikt, totalt 151 bilder lagret i Boligmappa. En membran har normalt forventet funksjonstid på 10–20 år, forutsatt korrekt utførelse. Kontroll av våtrom er basert på visuell vurdering og overflatesøk med fuktindikator i våtsone. Bygningdelen er vurdert til TG1 basert på dokumentasjonen og fagmessig utførelse rundt sluk. Det presiseres at membran og tettesjikt er utført av eier, uten samsvarserklæring fra uavhengig fagperson.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, dusjhjørne med garnityr, blandebatteri og glassdører, veggmontert toalett og opplegg vaskemaskin. Det registreres ingen avvik på sanitærutstyr og innredninger utover normal bruksslitasje og det virker til at bygningsdelene oppfyller sin tiltenkte funksjon på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



Toalettsete er løst og bør festes bedre.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør. Det er varme i gulv.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte malte fronter. Kjøkkeninnredning med skrog i heltre. Laminerte benkeplater Fliser mellom benk og overskap. Nedfelt oppvaskum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Avsatt plass til kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.
Merknad:
Ingen synlig komfyrvakt.
Ingen synlig vannstoppersystem.

Tilstandsrapport

Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder. Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Overflate gulv: fliser

Overflate vegg: malt panel

Overflate himling: malt panel

Innredet med: gulvmontert toalett. Ingen servant. Ventil i himling og vindu på vegg. Enkel lampe i himling.

Tilstandsrapport

Ingen tilluft i dør og ingen mekanisk avtrekk.



1. ETASJE > TOALETTROM

Teknisk anlegg

Tekniske installasjoner ser ut til å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlige vannrør består hovedsakelig av rør-i-rør av plast (2019), med noe eldre kobber/metall fra byggeår. Det er lagt nye vann- og avløpsrør til bad i begge etasjer, inkludert til vegghengt toalett, servant, dusj og vaskemaskin. Ny varmtvannsbereder er montert i teknisk rom, og røropplegg er koblet til eksisterende kjøkkeninstallasjon. Arbeidet er trykktestet, og dokumentasjon er tilgjengelig i Boligmappa.

Sanitæranlegg har normalt levetid på 30–50 år, men utskiftning må forventes i løpet av bygningens levetid. Anlegget fungerer som forutsatt. Hovedstoppekran er plassert i bod. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Utvendige og nedgravde rør er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på enkelte innvendige vannledninger som da gir TG2.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde.

Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Lokale utbedringer er påregnelig på rør fra byggeår.

TG gjelder for de rør som ikke er skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden anlegget fungerer med dagens bruk, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er hovedsakelig av plast. Deler av anlegget er fornyet i 2019. Det er lagt nye avløpsrør til veggengt toalett, servant, dusj, vaskemaskin og sluk i underetasje, samt skjøtet mot eksisterende anlegg i 1. etasje. Nytt sluk og varmtvannsbereder er installert i teknisk rom, og avløpssystemet er trykktestet. Dokumentasjon foreligger i Boligmappa.

Avløpsanlegget oppfylder sin tiltenkte funksjon. Normal levetid for slike installasjoner er 30–50 år, men avhenger av materiale, bruk og vedlikehold. Sanitærinstallasjoner har generelt kort levetid og er blant byggedelen som forårsaker flest fukt- og vannskader.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bunnledninger og utvendige rør er nedgravd og ikke inspisert. VVS-installasjoner er utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde, og vurderingen er basert på visuell kontroll og opplysninger fra rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på enkelte innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må deler av røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt

Tilstandsrapport

luft trekkes ut uten bruk av vifter. Boligen tilfredstiller ikke dagens krav til ventilasjon, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Boligen fungerer likevel med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 2 Varmesentral

Varmepumpe luft/luft er montert i trapp. Oppvarming ellers med panelovner og varmekabler. Varmekabler og termostater er ikke funksjonstestet. Peis i stue.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 2 Varmtvannstank

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

Vurdering av avvik:

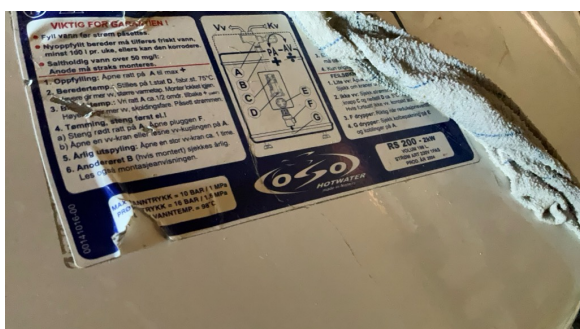
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i kjeller. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. Det elektriske anlegget er ikke bygningssakkyndige kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftens sikkerhetskrav.

Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon slik eiendommen brukes i dag.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1973
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

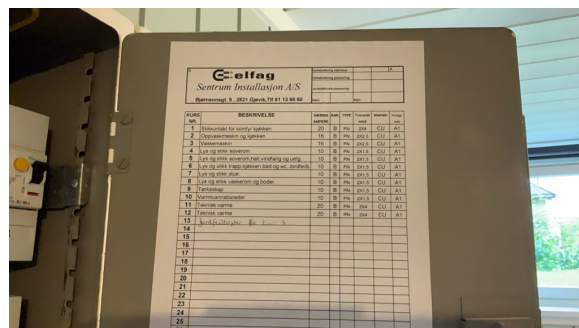
Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønstret i boligen. Deler av anlegget er fornyet. Men bakgrunn i anleggets alder er det påregnelig med oppgraderinger og utskiftninger av den del som ikke er oppgradert.



TE 0 Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

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

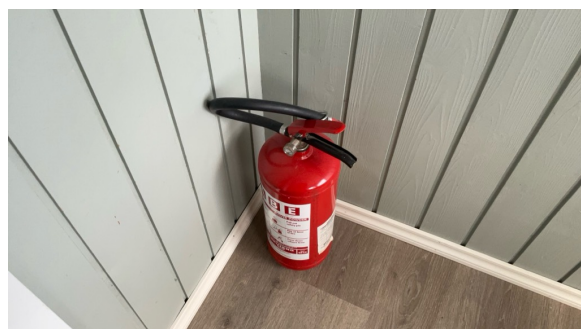
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Veiledningen til TEK17 definerer at du minst skal ha:

Tilstandsrapport

En røykvarsler i hver etasje.
En i sone utenfor soverom.
En i sone kjøkken/stue.
En i sone utenfor teknisk rom.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen forutsettes å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet. Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Tg 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Avslutningslist over terreng må festes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur utført med lettklinkerblokker. Grunnmur er innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

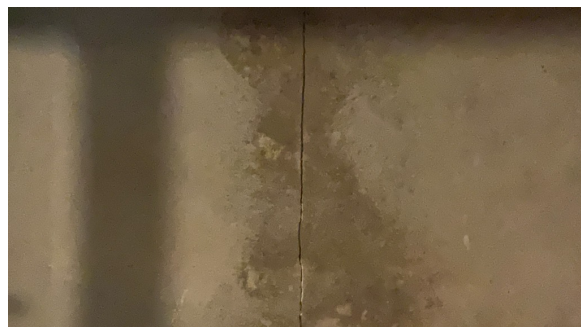
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Terrenghforhold

Tomten er flat og skrånet, noe terrassert. Enkel mur ved carport har avvik og tiltak må påregnes.

Vruset gårdsplass og belegningsstein ved carport og inngangsparti.

Betydelige ujevnheter i belegningsstein og tiltak må påregnes. Teleskader som tyder på for dårlig isolering i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Teleskader i belegningsstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

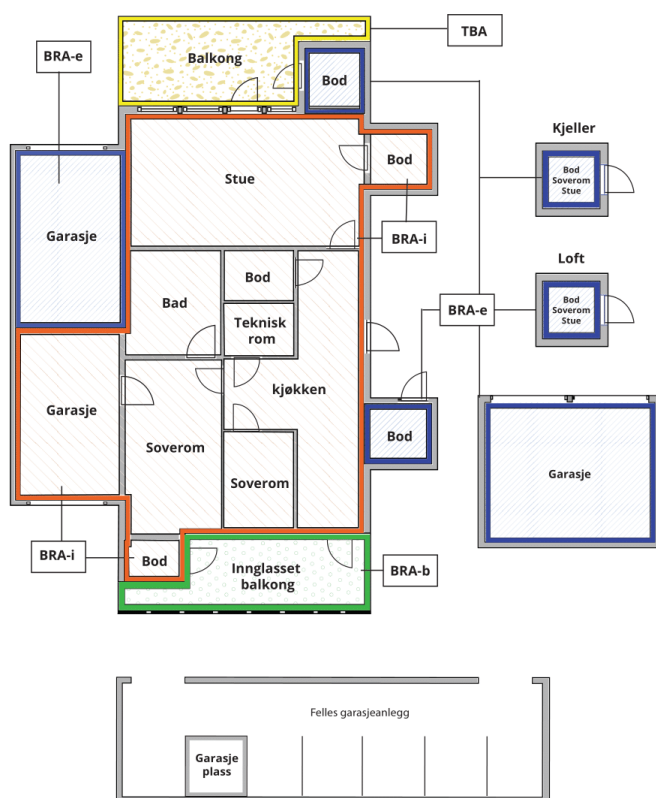
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	104			104	29
Kjeller	70	3		73	
SUM	174	3			29
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Gang, Toalettrom		
Kjeller	Entré, Gang, Bod, Stue/hall, Soverom 1, Bad/vaskerom, Soverom 2	Utebod	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 232cm i kjeller og 240 cm i 1. etg.

Carport ved inngang ca 17 kvm.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter. Arealer er oppmålt på befaringsdagen. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig, avvik må påregnes. Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for

boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk. Det er gjort bruksendring for hobbyrom til soverom i underetasje i 2020. Dokumentasjon fremvist.

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	164	13

Kommentar

Enebolig	Isolert utebod ca 3 kvm. Kjellerbod ca 10 kvm.
----------	---

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2025	Hans Christian Gjestvang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	62	263		0	887 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fridtjof Nansens veg 52

Hjemmelshaver

Owren Erling Nyborg, Solheimsnes Jonas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i Gjøvik med gangavstand til sentrum med alle de servicetilbud og fasiliteter som finnes der. Kort veg til skoler og barnehage. Fine friluftsmuligheter i nærområdet og kort avstand til blant annet Fastland friluftsbad, tennishall, Hovde alpinbakke, Gjøvik stadion, Fjellhallen og Røverdalen.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok ikke innhentet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 100 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Forutsetning enebolig/tomannsbolig/fritidsbolig mm:
Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår i rapporten. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevhet i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggegrøner. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Takstmannen var alene på befaringen. Det betyr at informasjon som kunne vært fortalt om og vist kanskje ikke er kommentert selv om det burde vært sagt noe om. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er

Forutsetninger

spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

GYLDIGHET:

Skal rapporten være gyldig, må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til MeglerPartner AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt.

MeglerPartner AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.