

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Engelstadvegen 1 , 2822 BYBRUA

 GJØVIK kommune

 gnr. 14, bnr. 130

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 20995-2319

Referansenummer: JS5826

Autorisert foretak: KonturTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Sirrud



KonturTakst

 NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen.
Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak:
Thomas Sirirud Drift AS - org nr 932848851

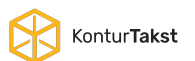
Thomas Sirirud

thomas@konturtakst.no

974 82 733

Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand



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 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
- 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 ([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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i et veletablert boligfelt ved Bybrua i Gjøvik Kommune. Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse. Avstand til Gjøvik er ca. 7 km. Gjøvik innehar de fleste butikk- og restaurantfasiliteter samt togforbindelse med Oslo.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk.

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Grunnmuren er pusset over terrengnivå. Saltak i trekonstruksjon. Kaldtloft. Undertaksplater. Luftespalter i raft.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre.

Veranda mot sør-vest:
Fundamentert på betong. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Markise. Takoverbygg over deler av konstruksjonen. Trapp i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak preget av:
Belegg. Teppe. Betong. Tregulv.

Veggflater er i hovedsak preget av:
Panel. Tapet. Plater.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Himlingsplater. Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Elementpipe.

Antall ildsteder i bygningen: 1.

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Deler av gulvet er oppforet. Innvendige påforede vegger av treverk på deler av grunnmur.

Trapp i trekonstruksjon.
Profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:

Fliser på gulv og vegg. Himlingsplater. Servant. Speil med tilhørende belysning. Badekar. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Ventil plassert i himling. Varme i gulv. Sluk i plast.

Bad underetasje:

Fliser på gulv og vegg. Formpresset panel i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusjdører. Dusjhjørne. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Varme i gulv. Sluk i plast.

Vaskerom:

Betonggulv. Malte plater på vegg. Panel i himling. Utslagsvask. Opplegg til vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Ventil plassert i himling. Varme i gulv. Sluk i plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til frittstående: Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap/frysenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Metall.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

Luft/luft- varmepumpe.
Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i vaskerom.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

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

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Begge bad og vaskerom.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmur i betong, sannsynligvis. Støpt gulv på grunn.

Eiet tomt på 1268,4 m². Snødekt terreng. Lyd fra inntilliggende vei må påregnes. Dukkehus på eiendommen.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	155 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	155 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Megler innhentet tegninger fra kommunen.

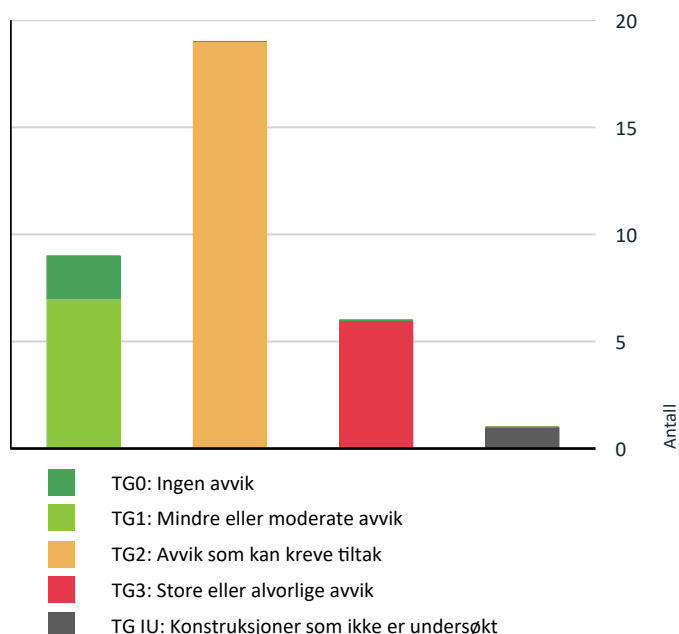
Deler av påtegnet bod i underetasje er medtatt som vaskerom.

Bygningen er påtegnet med valmtak, bygningen har saltak.

Det er registrert avvik på fasader og bruksendringer sammenliknet med byggegodkjente tegninger. Dette kan innebære brudd på byggt tekniske forskrifter og regelverk, med mulig risiko for pålegg og gebyrer, men det er usikkert om avvikene faktisk vil få slike konsekvenser. Kjøper/eier anbefales å avklare forholdet nærmere med kommunen og eventuelt innhente fagkyndig vurdering for å få vurdert behov for søknad eller andre tiltak.

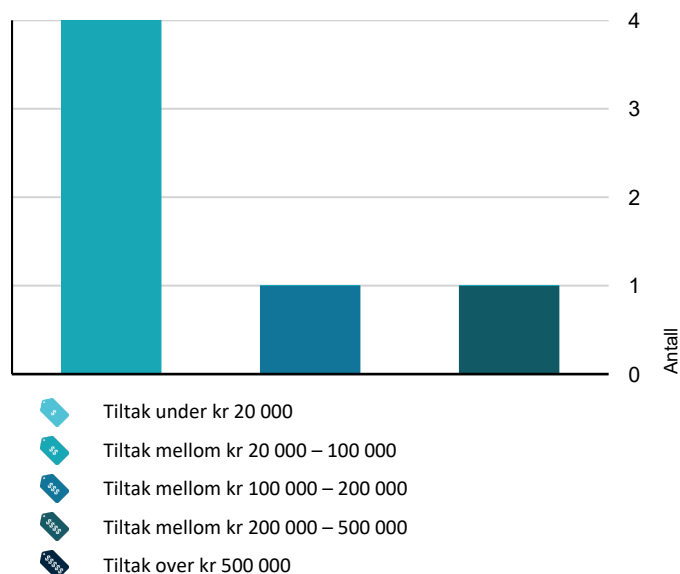
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har ikke førstehåndskunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunne supplere eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å gjøre en ekstra grundig besiktigelse av objektet, med bistand fra en teknisk fagkyndig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1989

Kommentar

Opplyst av selger.

Anvendelse

Standard

Normal til eldre standard og planløsning.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent anlegg.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser på bygningsdeler som var snødekt under befaringstidspunktet.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser på bygningsdeler som var snødekt under befaringstidspunktet.

Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden, men det er noen bygningsdeler som krever vedlikehold og tiltak.

Kjøper/eier må vurdere om de ønsker å bruke bygningen på en annen måte enn det regelverket, vedlikeholdet og utbedringer legger opp til.

Dette kan inkludere valget om å utbedre alle eller noen avvik, samt nøye overvåke for tegn på skader og lignende.

Tilbygg / modernisering

2015	Utført av firma.	Ny varmtvannsbereder.
2016	Utført av firma.	Ny innmat sikringsskap. Nytt overspenningsvern i 2014.
2019	Utført av firma.	Malt boligen utvendig. Lagt beslag oppå verandarekkverk.
2020	Utført av firma.	Pusset opp bad underetasje, ny membran, fliser, innredning og sluk.
2021	Utført av firma.	Ny vask på bad 1. etasje.
2024	Utført av firma.	Ny varmepumpe.

(Opplysningene over er gitt av selger)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekkingen er snødekt.

Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet, i tillegg er taktekking snødekt. Dette innebærer at taktekking ikke er tilstrekkelig besiktiget og tilstandsgrad er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. Jeg oppfordrer til nærmere besiktigelse av taktekking når tak er snøfritt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Utett undertak ved gjennomføring. Taktekingen er gammel med en forventet kort gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Tilstanden er vurdert ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Alderen i seg selv et symptom på svikt, vurderingen tar også hensyn til den generelle levetiden til sløyfer, lekter, vindskier og undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør gjennomføres en grundig inspeksjon av takteking og undertak når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke var synlige ved befaringen.

ⓘ TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Snødekte takrenner og beslag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Frostspreg på takrennenedløp. Folie eller malingsflass ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er generelt behov for vedlikehold og utbedringer. Takrennenedløp og eventuelt takrenner bør utbedres ut for å hindre lekkasjer og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

ⓘ TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Grunnmuren er pusset over terrengnivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av konstruksjonen er skjult, eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Deler av kledning bærer preg av slitasje. Lufting av kledning er ikke i samsvar med dagens anbefalte løsning, den er heller ikke dårligere enn den normale løsningen på tidspunktet da huset ble bygget. Spiker - eller skruerhoder på kledning har dyp forsenkning flere steder, anbefaler at dette tettes med egnet masse.

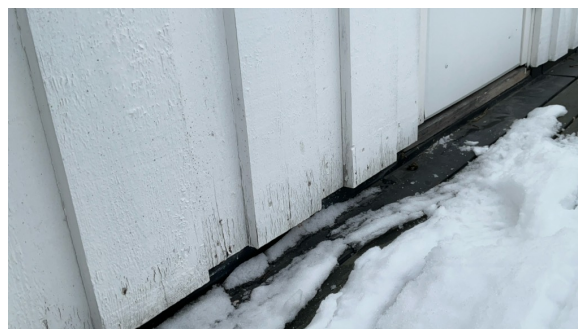
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etterisolering av ytterveggene er en av flere mulige tiltak for å redusere bygningens varmetap og bør inkluderes som en del av en helhetlig plan for energioppgradering av hele bygningen. Etterisolering kan utføres som en del av andre utbedringsarbeider på veggene, for eksempel utskifting av kledning og vinduer, eller som en del av innvendige rehabiliteringsarbeider. Manglende vedlikehold og lufting kan føre til redusert levetid og fuktskader på bygningsdelen. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, da det kan være risiko for skjulte skader som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep. Behov for vedlikehold.



Avskalling og rissdannelser i puss.



Værslitt kledning enkelte steder.

ⓘ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak i trekonstruksjon. Kaldtloft. Undertaksplater. Luftespalter i raft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Deler av takkonstruksjonen er undersøkt fra luke ved hjelp av lommelykt, det er ikke gangbart gulv. Spiker stikker gjennom undertaket flere steder. Synlig misfarging på undertak. Det er uklart om fuktmerkene skyldes tidligere eller nylig vanninntrengning. Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent.

Konsekvens/tiltak

Store deler av takkonstruksjonen er skjult, og det kan derfor foreligge feil eller mangler som ikke er avdekket i rapporten. Eldre takkonstruksjoner har normalt dårligere bæreevne enn nyere konstruksjoner, noe som kan medføre behov for hyppigere inspeksjoner og snømåking i vinterperioder for å redusere risiko for overbelastning og svikt. Det er også økt risiko for fukt- og kondensproblematikk i eldre takkonstruksjoner, uten at alle forhold nødvendigvis er avdekket ved denne undersøkelsen.

Mus i bygninger kan forårsake strukturelle skader på bygningsdeler, for eksempel gnaging på kabler/rør, isolasjon, tettesjikt etc. Mus kan i enkelte tilfeller overføre sykdom til mennesker.

Jeg anbefaler nærmere undersøkelser av mulig fuktproblematikk, lufting og isolasjon i takkonstruksjonen, samt kontroll av konstruksjonens tilstand og bæreevne.



Utett undertak, enkelte fuktmerker rundt gjennomføringer. Fuktsøk viste normale verdier.



Misfarging og fuktmerker på undertak ved raft.



Fuktmerker rundt ventil bad 1. etasje. Fuktsøk viste normale verdier.

Selgers opplysning:

Det var en tidligere vannskade der litt etter byggeår. Årsaken er utbedret.



Fuktmerker i himling rundt pipe. Fuktsøk viste normale verdier.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Værslitte karmen. Kondensmerker/fuktmerker på enkelte vinduer. Alder på vinduer tilsier at det er sannsynlig at punktering av isolerglass kan forekomme selv om det ikke ble avdekket på befaringen, dette kan være vanskelig å oppdage grunnet temperatur og lysforhold. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Overflatebehandlingen betyr svært mye for levetiden til vinduer og dører av tre. Vedlikeholdsintervallene avhenger av overflatebehandlingen og hvor værutsatt vinduene eller dørene står. Innvendige fuktforhold spiller også en viss rolle for vedlikeholdshyppigheten. Behov for vedlikehold og utbedringer. Konsekvensen kan være høyere energitap på bygningen samt fuktskader på vinduer.



Værslitte vinduer.



Sprukket vindu vaskerom.



Utett mellom puss og vinduskarmen underetasje, dette øker risikoen for fuktinntregning i konstruksjonen.

TO 2 Dører

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av karmen og sprekker i treverket for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader.

Tilstandsrapport



Værslitt verandadør.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot sør-vest:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Markise. Takoverbygg over deler av konstruksjonen. Trapp i trekonstruksjon. Snødekte overflater.

Bygningsdelen må sees i sammenheng med HMS i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkel konstruksjon som krever jevne vedlikeholdsintervaller og ettersyn. Eldre utkraget bjelkelag for balkong/veranda er utsatt for fuktskader, bjelkelaget er innkledd og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av konstruksjonen når den er snøfri. Behov for vedlikehold og utbedring.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvflater er i hovedsak preget av:

Belegg. Teppe. Betong. Tregulv.

Veggflater er i hovedsak preget av:

Panel. Tapet. Plater.

Himlinger er i hovedsak preget av:

Himlingsplater. Panel.

Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte skader/merker på overflater. Gjenstående arbeid i bod underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjenstående arbeid må ferdigstilles for å lukke avviket. Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

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.

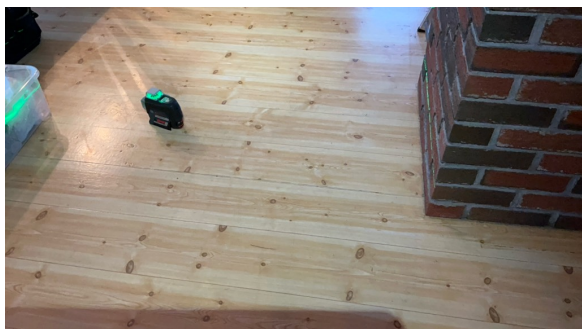
Tilstandsrapport

Avviket ble registrert i stue/kjøkken, det gjøres oppmerksom på at det kun utføres stikkprøver på denne undersøkelsen, i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

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

Årsakene til avviket er ikke avdekket på grunn av begrensninger i denne rapportens undersøkelsesomfang. Dette krever ytterligere undersøkelser for å fastslå. Årsakene til avviket bør undersøkes nærmere for å fastslå om det er behov for utbedring. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert bokomfort, utfordringer med innredning, samt risiko for videre setninger eller skader på konstruksjonen over tid.



Totalt helningsavvik på ca. 17 mm registrert i stue/kjøkken.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe.

Antall ildsteder i bygningen: 1.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Pipe er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Store deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Anmerkning/avvik fra brannforebyggende tilsyn: Innvendig topphvelv i ildsted er defekt.

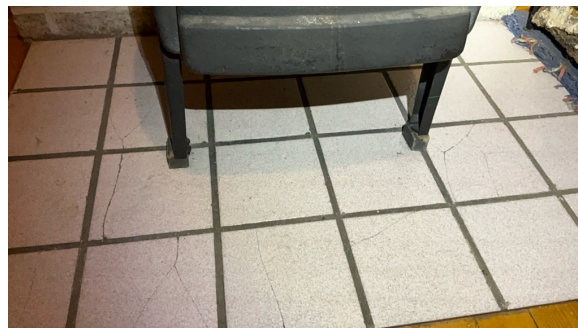
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll utført av fagkyndig, jeg er ikke fagperson på dette området. Det er mange krav og anbefalinger til skorsteiner og ildsteder. Avviket kan påvirke brannsikkerheten i bygningen. Ildsted bør skiftes.



Sprekker i ildfast stein inni ildstedet.



Sprukne fliser rundt ildstedet.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Deler av gulvet er oppforet. Innvendige påforede vegger av treverk på deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med forhøyde verdier. Fuktskjolder registrert. Det må påregnes fuktopptrekk via gulv og/eller fundamenter på eldre konstruksjoner mot terreng selv om fuktsikringen utbedres. Konstruksjonen har ikke blitt åpnet etter fuktinntrengning, dette anbefales. Gulv under terreng er oppført, dette anses som en risikokonstruksjon fordi konstruksjonen erfaringsvis har høy skadefrekvens. Innvendige påforede vegger under terreng anses som en risikokonstruksjon fordi konstruksjonen erfaringsvis har høy skadefrekvens. Hulltaking er ikke foretatt da det på annen måte er påvist sannsynlighet for fuktskade. Ved befaring ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "drenering", "overflater" og "grunnmur og fundamenter" i rapporten. Isopor er ikke tildekket med tanke på brann.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Konstruksjonen har ikke blitt åpnet etter fuktinntrengning, dette anbefales. Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader. Generelt behov for vedlikehold og utbedringer. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for ytterligere fuktskader, råte, muggsopp og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktkrøker flere steder. Fuktsøk viste forhøyde verdier.



Fuktskader flere steder. Forholdet gis tilstandsgrad 3.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

Bygningsdelen må sees i sammenheng med HMS i rapporten.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv og vegg. Himlingsplater. Servant. Speil med tilhørende belysning. Badekar. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Ventil plassert i himling. Varme i gulv. Sluk i plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at våtrommet er vurdert ut i fra dagens krav i tillegg til våtrommets byggeår. Det er blant annet avvik på ventilasjon, fall og membran. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Membran har begrenset restlevetid, fritt vann på gulv/vegg frarådes. Fritt vann direkte på gulv/vegg øker belastning på konstruksjon. Underliggende membran kan ikke kontrolleres grunnet flislagte overflater, tilstanden er derfor vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom, og kjøperen må vurdere om det er hensiktsmessig å bruke våtrommet på en annen måte enn det gjeldende regelverket beskriver. Dette kan for eksempel innebære installasjon av et tett dusjkabinett og nøye overvåking av eventuelle tegn på fuktskader. Våtrommet er vurdert ut fra det historiske bruksmønsteret i boligen. Endringer i bruksmønsteret vil også endre forutsetningene for konstruksjonene. Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og forbedringer. Kostnadsestimat er vurdert ut fra full renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde av bad.



Kontroll av sluk.



Sprukket flis. Sprekker i fuge i overgang gulv/vegg.



Sprukne gulvfliser.

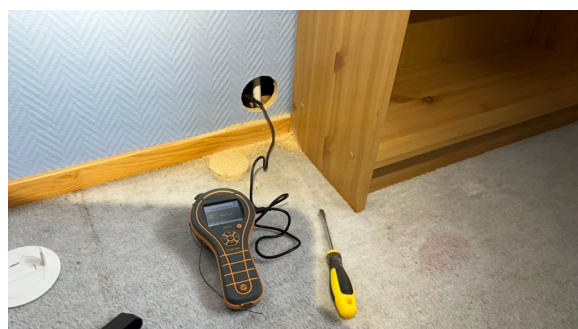
1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført, det ble ikke påvist unormale forhold i området rundt der hulltaking ble utført. Jeg gjør oppmerksom på at dette er en stikkprøve og det kan ikke gis garanti for at det ikke er avvik andre steder i konstruksjonen.



Enkle fuktsøk viste normale verdier.



Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg mot badekar. Fuktmåling viste tørre verdier.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Betonggulv. Malte plater på vegg. Panel i himling. Utslagsvask. Opplegg til vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Ventil plassert i himling. Varme i gulv. Sluk i plast.

Vurdering av avvik:

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

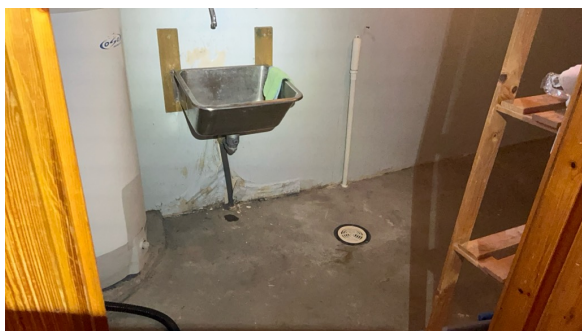
Det gjøres oppmerksom på at våtrommet er vurdert ut i fra dagens krav i tillegg til våtrommets byggeår. Det er blant annet avvik på ventilasjon, fall og membran. Våtrommet har ikke membran.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet er vurdert ut fra det historiske bruksmønsteret i boligen. Endringer i bruksmønsteret vil også endre forutsetningene for konstruksjonene. Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og forbedringer. Kostnadsestimat er vurdert ut fra full renovering av våtrommet. Vurderingen må sees i sammenheng med " rom under terreng" og "drenering" i rapporten.

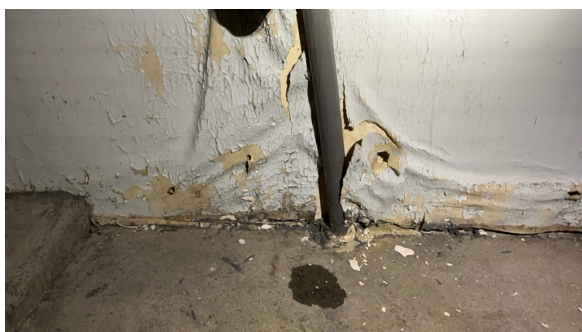
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversiktsbilde av vaskerom.



Kontroll av sluk. Det er ikke membran på våtrommet.



Større skader på vegg. Dette må sannsynligvis sees i sammenheng med drenering i rapporten. Lekkasje fra utslagsvask.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det på annen måte er påvist sannsynlighet for fuktskade. Ved befarings ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med forhøyde verdier.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Viser til øvrige punkter angående våtrommet i rapporten, samt rom under terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales. Kostnadsestimat må sees i sammenheng med ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD

Generell

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv og vegg. Formpresset panel i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusjdører. Dusjhjørne. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Varme i gulv. Sluk i plast.



Oversiktsbilde av bad.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

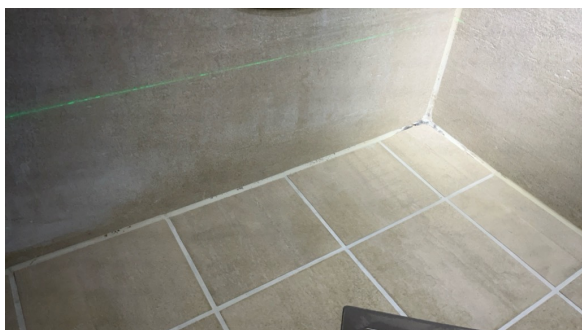
- Det er avvik:

Misfarging/svertesopp på mykfuger i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mykfugene i dusjen bør rengjøres og eventuelt skiftes ut for å hindre videre vekst av sopp og misfarging.



Misfarging/svertesopp på mykfuger i dusj.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fritt vann direkte på gulv/vegg øker belastning på konstruksjon. Underliggende membran kan ikke kontrolleres grunnet flislagte overflater, tilstanden er derfor vanskelig å si noe om. Hullrom bak slukmansjett. Dette kan øke risikoen for at denne kan skades. Det foreligger ingen godkjent dokumentasjon som bekrefter utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feilmontering og manglende dokumentasjon kan føre til redusert brukstid og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Innhent dokumentasjon om mulig.



Kontroll av sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført, det ble ikke påvist unormale forhold i området rundt der hulltaking ble utført. Jeg gjør oppmerksom på at dette er en stikkprøve og det kan ikke gis garanti for at det ikke er avvik andre steder i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Enkle fuktsøk viste normale verdier.



Hulltaking er utført i tilstøtende vegg mot dusj. Fuktmåling viste tørre verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til frittstående: Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjikt/fuge i overgang benkeplate og vegg mangler. Komfyrvakt anbefales montert. Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier. Enkelte skader/merker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak. Det bør etableres tettesjikt eller fuge i overgangen mellom benkeplate og vegg for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade.



Oversiktsbilde av kjøkken.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Metall. Plast.

Tilstandsrapport

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

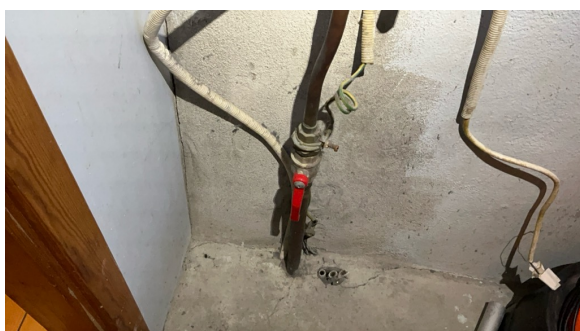
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre rørinstallasjoner er normalt ikke lagt vannskadesikkert sammenlignet med installasjoner utført etter dagens krav. Eldre installasjoner har økt risiko for lekkasjer, og lekkasjer kan medføre omfattende fuktskader. Hyppigere inspeksjoner anbefales for eldre røranlegg. Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder.



Stoppekran i vaskerom.



Vannfordelere i vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

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

Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft- varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i vaskerom.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

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

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:

Varme i gulv på: Begge bad og vaskerom.

Se også boligens energiattest.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1988 Deler av anlegget er oppgradert/utskiftet i årenes løp.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. 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?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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?

Ja Jeg anbefaler utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Deler av det elektriske anlegget er gammelt og har kort gjenværende brukstid.

Det er påvist fysiske avvik. Forholdene er ikke i samsvar med gjeldende krav, og kan medføre redusert elsikkerhet. Dette kan blant annet øke risikoen for elektrisk støt, varmgang og brann, samt medføre behov for kontroll og utbedring utført av autorisert elektroinstallatør.



Sprukket stikkontakt på kjøkken.



Sikringsskap plassert i bod.



Løse ledninger registrert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuktsikringen siden byggeår. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ut på terreng.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Fuktsikringen under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Fuktsikringen har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på at denne er sviktende, tiltak anbefales. Flere vegger er kledd inn i kjeller eller underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Forhøyde fuktverdier mot grunnen registrert, se også "rom under terreng" i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at selv om utbedring eller etablering av fuktsikring ikke nødvendigvis gjør at fuktproblematikk forsvinner, siden det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Manglende avslutningslist på grunnmursplast over terreng, dette må monteres for å unngå vanninntrenging på innsiden av plasten. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "rom under terreng" og "terrengforhold" i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør gjennomføres tiltak for å forbedre fuktsikringen og dreneringen rundt bygningen, herunder vurdering av utskifting eller oppgradering av eksisterende drenering, samt montering av avslutningslist på grunnmursplast over terreng for å hindre vanninntrenging.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering er økt risiko for fuktinntrenging og ytterligere skader. Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong, sannsynligvis. Støpt gulv på grunn.

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss og sprekker i betonggulv. Riss og sprekker av en slik karakter er normalt på bygninger fra denne perioden. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "rom under terreng" i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss og sprekker bør overvåkes for å avdekke eventuell forverring, da dette kan medføre økt risiko for fuktskader eller ytterligere svekkelse av konstruksjonen over tid. Skjulte konstruksjoner gir økt usikkerhet og risiko for skjulte feil.



Sprekker og riss i betonggulv.

TG 3 Terrengforhold

Eietomt på 1268,4 m². Snødekt terreng. Lyd fra inntilliggende vei må påregnes. Dukkehus på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det (Se Se byggforsklad 514.221). Det er stedvis registrert fall på terreng mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader. Det bør etableres tilstrekkelig fall eller ledegrøft vekk fra bygningen. Terrengforholdet fører til mer fuktbelastning mot bygget og øker sannsynligheten for fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sannsynligvis fall mot grunnmur på inntilliggende terreng. Mye snø begrenser inspeksjonen. Dette anbefales undersøkt når snø er borte.



Noe vann stående inn mot grunnmur mot sør.

⚠ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:

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

Jeg har ikke fått opplysninger om utskiftninger eller andre arbeider på utvendige vann- og avløpsledninger. Tilstandsgraden blir derfor satt ut fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre stikkledninger kan ha økt risiko for lekkasjer, brudd eller driftsstans, noe som kan medføre reparasjoner og skader på eiendommen/bygninger. Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. .

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

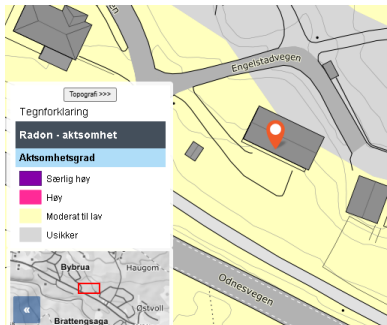
Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i alle boliger. Det skal etter større ombygginger og bruksendringer måles radon. Det bør måles ca. hvert 5. år eller oftere dersom det tidligere er gjort tiltak mot høye radonnivåer, eller eiendommen ligger i et kjent radonutsatt område. Bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave nivåer under tiltaksgrensen er det tilstrekkelig å måle radon ca. hvert 10. år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.



Eiendommen har moderat og usikker aktsomhetsgrad med tanke på radon ifølge <https://www.ngu.no/geologi-og-risiko/radon>.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

155 m²/155 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, 3 Bod, Entré, Gang, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er vurdert ut fra eiendommens salgsverdi og er forutsatt et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter gjennom en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er skjønnsmessig satt av takstingeniørens overblikk av momentene i denne rapporten og eiendommens beliggenhet i dagens marked.

Arealet av boligen og tomten er ikke alene grunnlag for eiendommens markedsverdi, men må sees i sammenheng med beliggenhet, standard, vedlikeholdsbehov, sammenliknbare salg av naboeiendommer, heftelser, eierform etc.

I denne rapporten er teknisk verdi beregnet i programmet Byggekost.no og eiendomsverdi.no er brukt som hjelpemiddel for beregning av markedsverdien.

I årlige kostnader under i rapporten, vil det i tillegg påløpe kostnader som strøm, fyring, nett/TV, drift, innboforsikring, vedlikeholdskostnader etc.

Sum årlige kostnader vil variere, og oppstillingen er kun ett estimat.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Engelstadvegen 16 ,2822 BYBRUA 90 m² 1968 2 sov	02-11-2023	2 200 000	2 100 000		2 100 000	23 333
2 Nysetvegen 4 ,2822 BYBRUA 130 m² 1964 3 sov	11-04-2023	2 990 000	2 820 000		2 820 000	21 692
3 Engelstadvegen 19 ,2822 BYBRUA 152 m² 1983 3 sov	05-07-2022	2 990 000	3 000 000		3 000 000	19 737
4 Engelstadvegen 14 ,2822 BYBRUA 126 m² 1955 3 sov	20-05-2021	2 500 000	2 470 000		2 470 000	19 603
5 Engelstadvegen 12 ,2822 BYBRUA 141 m² 1984 3 sov	28-09-2021	2 750 000	2 750 000		2 750 000	19 504
6 Odnesvegen 449 ,2822 BYBRUA 224 m² 1960 4 sov	03-12-2025	3 350 000	3 200 000		3 200 000	14 286
7 Ringvoldvegen 25 ,2822 BYBRUA 155 m² 1961 4 sov	21-12-2025	2 800 000	2 500 000		2 500 000	11 848

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring. Estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ . Du bør bruke linken for å se på forutsetningene for tallene.	Kr.	10 613
Offentlige avgifter og ev. eiendomsskatt. Fakturert i 2024.	Kr.	21 852
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 800 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

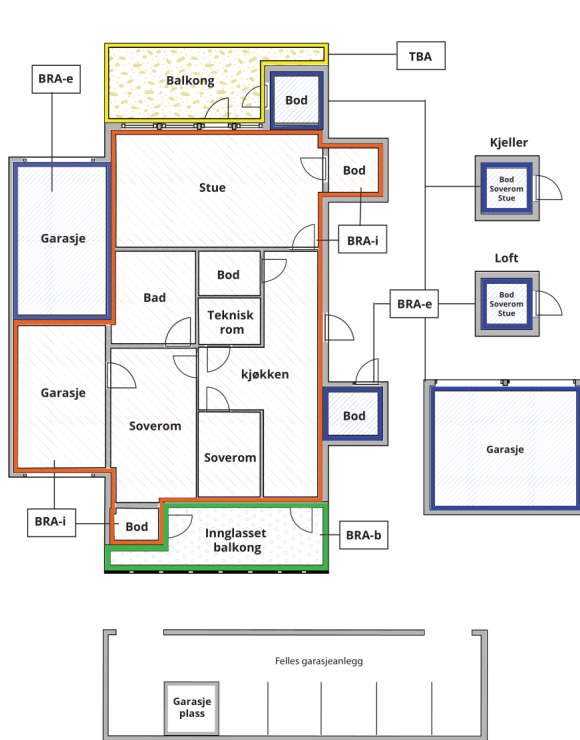
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt
bruksareal
(BRA-i)

Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt
bruksareal
(BRA-e)

Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset
balkong mv
(BRA-b)

Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og
balkongareal
(TBA)

Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal
(GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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	80			80	35
Underetasje	75			75	
SUM	155				35
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
Underetasje	Bod, entré, gang, soverom, bod 2, vaskerom, bod 3, bad		

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,39 m.

Målt takhøyde underetasje: Varierende, målt 2,39 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Grunnet snødekt tomt og snødekte konstruksjoner er det vanskelig å fastslå hva som skal medtas som åpent areal eller hvor store konstruksjonene er. Jeg anbefaler å undersøke dette ytterligere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Megler innhentet tegninger fra kommunen.

Deler av påtegnet bod i underetasje er medtatt som vaskerom.

Bygningen er påtegnet med valmtak, bygningen har saltak.

Det er registrert avvik på fasader og bruksendringer sammenliknet med byggegodkjente tegninger. Dette kan innebære brudd på byggt tekniske forskrifter og regelverk, med mulig risiko for pålegg og gebyrer, men det er usikkert om avvikene faktisk vil få slike konsekvenser. Kjøper/eier anbefales å avklare forholdet nærmere med kommunen og eventuelt innhente fagkyndig vurdering for å få vurdert behov for søknad eller andre tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For mer opplysninger, se under "tilbygg / modernisering" i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Thomas Sirirud	Takstingeniør
	Stine Mari Jakobsen	Datter av eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	14	130		0	1268.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Engelstadvegen 1

Hjemmelshaver

Jakobsen Jomar

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomsten til eiendommen er via privat vei. Det er nødvendig å ta høyde for eventuelle kostnader til vedlikehold og snøbrøyting. Innkjøring til eiendommen er via privat vei, rett etter avkjøring fra offentlig vei.

Regulering

Viflatområdet

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Følgende heftelser er innhentet fra ubekreftet grunnbok:

1986/6546-1/19 URÅDIGHET

25.07.1986 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Kan ikke overdras uten samtykke fra formannskapet

Gjelder ikke ved overdragelse til familie

1986/6546-2/19 FORKJØPSRETT

25.07.1986 Rettighetshaver: GJØVIK KOMMUNE

Ved salg til andre enn nærmeste familie

Dette er ikke gjennomgått av undertegnede, og kan ha påvirkning på denne rapporten.

Kommuneplan

Gul sone iht. T-1442

Kommuneplanens arealdel 2020-2032

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.01.2026		Innhentet		Nei
Kommunalinformasjon	26.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.01.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på håndverkstjenester			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg.	12.08.2020	Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	05.11.1986		Gjennomgått		Nei
Innflyttingstillatelse	23.06.1989		Fremvist		Nei
Bruksrettigheter			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Informasjon om befaring og tilstandsrapporten		E-post er sendt kunde før befaringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	26.01.2026		Innhentet		Nei
Selger/kunde/rekvirent	21.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.