



Tilstandsrapport



 Enebolig

 Sigurd Solheims veg 6, 2815 GJØVIK

 GJØVIK kommune

gnr. 62, bnr. 202

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 10.01.2025

Rapportdato: 18.02.2025

Oppdragsnr.: 21008-1541

Referansenummer: KR1529

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Anders Brænden

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se <https://www.takstcon.no>



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Takst & Byggrådgivning AS – 929671996

Ole Anders Brænden

Uavhengig Takstingeniør

oleanders@takstcon.no

974 88 130

 NITO



 TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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.



Beskrivelse av eiendommen

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Grunnmur i sparesteinsbetong. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Takteking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Etasjeskiller med trebjelkelag. Støpt gulv i kjeller.

BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 173 m² over 2 etasjer med kjeller. Altan mot sør utenfor soverom loftetasje. Garasje med 1 biloppstillingsplass.

STANDARD:

Boligen er fra 1959. Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm - varmpumpe luft/luft. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 894,1 m² som er slakt skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset/belegningsstein på gårdsplass. Tomten var dekket med snø på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1982/1987/1999.

Vinduer har varierende alder og utførelse.

Trevinduer med 2-lags isolerglass i 2. etasje. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2014.

Trevinduer med 3-lags isolerglass i kjeller. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2016.

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2018, og ytterdør i treverk til kjeller med 2-lags isolerglass fra 2016. Heve/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1984. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1998 på loftetasje.

Altan mot sør med adkomst fra soverom på ca. 13 m². Tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 100 cm.

Belegningsstein ved inngang og under tak ved inngangsparti, målt til 45 m². Deler er takoverbygd.

Bygget enkel innredning med "utekjøkken" under tak ved inngangsparti.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

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

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Tapet.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv. Gulvbelegg. Laminat i entré.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv i kjeller.

RADON:

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

PIPE/ILDSTED:

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Vedovn i stue.

ROM UNDER TERRENG:

Innvendige utforede vegger på store deler av grunnmur. Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

ANDRE INNVENDIGE FORHOLD:

Trapper av treverk mellom etasjene.

Lette/glatte innerdører i varierende alder. Enkelte dører er skiftet ifm. oppussing.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i enkelte gulv. Luft til luft varmpumpe. Ildsted i stue 1. etasje.

Selgers opplysning: Varme i gulv på badene, vindfang, stue/kjøkken kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD 2.ETASJE:

Våtrommet er oppgradert i 2021. Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnise. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Det er fremvist kvittering og sjekklister for utførte arbeider. Det er fremvist bilder for utførte arbeider.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

BAD KJELLER:

Belegg på gulvet. Murvegger. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens

Beskrivelse av eiendommen

gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarings, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.

Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. ETASJE:

EPOK Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kombiskap kjøl/frys. Kjøkkeninnredning ny i 2017, åpen løsning mot stue er fra 2024. Komfyrvakt er montert. Kjøkkenventilator montert over koketopp.

KJELLER:

Kjøkkenventilator er montert over komfyr med avtrekk ut. Hybelkjøkken (IKEA). Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, kombiskap kjøl/frys og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft).

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje med laminatgulv, tapet på vegger og malte glatte flater i himling. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Gulvmontert toalett ble skiftet i 2016. Eier opplyser om en vannlekkasje på toalettrom i 2016, hvor dette er rettet i regi av forsikringsselskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av varierende alder. Synlige vannrør i: Plast, rør -i-rør og kobber/metall. Besiktiget i rørskap på bad loftetasje. Innvendig hovedstoppekran er plassert på kjøkken/stue kjeller.

Synlige avløpsrør i: Soil/støpejern og plast. Avløpsrør er skiftet til bad på loftetasje, og til kjøkken, samt bad kjeller.

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

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2016 er plassert i kjeller.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang loftetasje, og på bad kjeller. Nytt målerskap utvendig 2016.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

BYGGEGRUNN OG FUNDAMENTER:

Det er byggegrunn av løsmasser.

Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng.

Selgers opplysning: Ny drenering rundt boligen ble utført i 2014 av

firma. Faktura er fremvist.

Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset. Utvendig er grunnmuren pusset på nytt i 2016 ifm. drenering. Grunnmuren er ikke isolert fra utsiden.

Slakt skrånende tomt.

Utvendige avløpsrør er av plast, og evt støpejern/soil. Ukjent alder på utvendig avløpsledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med varmekabel.

Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eldre septiktank i betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

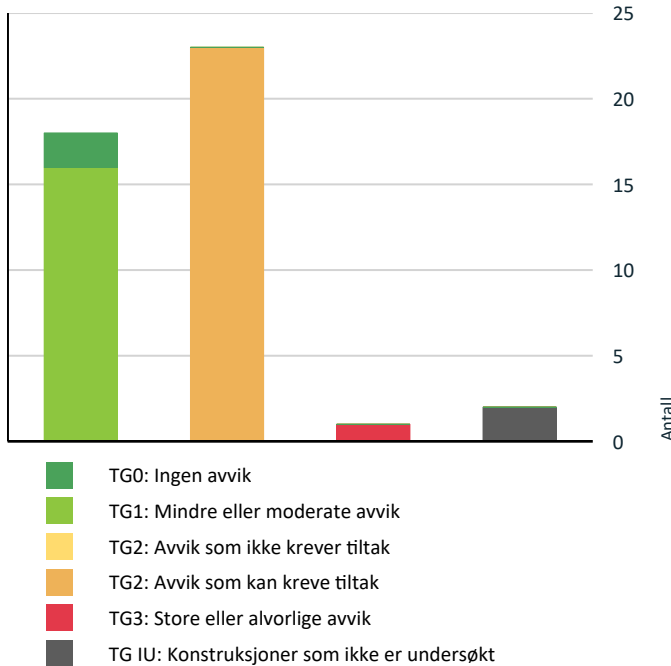
[Gå til side](#)

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

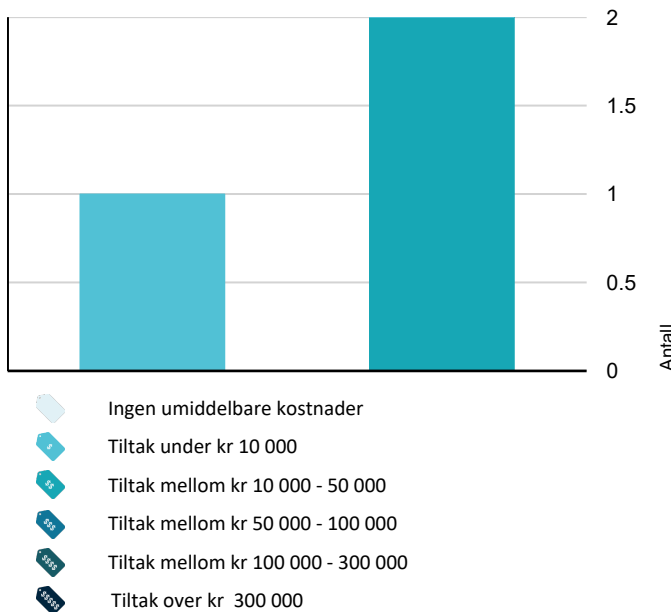
Sammendrag av boligens tilstand

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

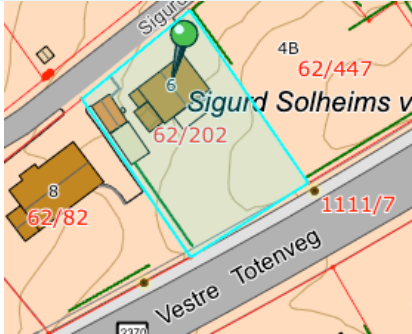
! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar

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

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men ekstra kostnader til vedlikehold må påregnes. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Ved renovering av bygninger der bygningskroppen blir oppgradert kan det være mulig å få stønad av ENOVA til oppgraderinger. Se <https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/oppgradere-huset/oppgradering-av-bygningskroppen-/> for ytterligere informasjon.

Mange boliger i dag bruker unødvendig mye energi, noe som fører til høye strømreregninger og et dårlig inneklima. Gamle vinduer, dårlig isolasjon, og ineffektive varmesystemer kan gjøre at mye av varmen går til spille. Dette betyr at du betaler for mer energi enn det du faktisk trenger – samtidig som du bidrar til unødvendige klimagassutslipp.

Med en profesjonell energivurdering og skreddersydd tiltaksplan kan du identifisere hvor boligen din lekker energi, og få råd om de mest kostnadseffektive løsningene. Det handler om å investere smart – slik at du får mest mulig tilbake for hver krone du bruker.

Vi i Takstcon er alle godkjente energirådgivere hos ENOVA som kan hjelpe deg med prosessen for en eventuell stønad.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde): eier

2014	Vedlikehold	Drenering 2014 utført av Per Holthe, gravefirma. Fjernet parafintank samtidig, utført av Per Holthe. Registrert og godkjent av Gjøvik kommune 08.09.2014.
2014	Modernisering	Ny vedovn.
2016	Modernisering	Nytt el. opplegg kjeller. Nytt utvendig inntaksskap. Nye inntaksikringer. Utført av firma. (Mjøs Elektro)
2016	Modernisering	Rørarbeid bad og kjøkken kjeller. Våtromsbelegg bad kjeller. Nytt toalett 1. etasje. Utført av firma.
2016	Modernisering	Nye vinduer og utgangsdør kjeller.
2016	Modernisering	Pusset utvendig mur.
2016	Modernisering	Kutte åpning til dør i mur kjeller. Utført av firma.
2017	Modernisering	Ny varmtvannsbereder. Nytt kjøkken (Epoq). Nytt el. opplegg kjøkken. Utført av firma.
2019	Modernisering	Panel utvendig. Takplater, renner og nedløp. Ny utgangsdør. Belegningsstein uteplass.
2019	Modernisering	Varmepumpe. Utført av firma.
2020	Modernisering	Terrasse 2. etg. Varmefolie og gulv gang. Nytt gulv gang 2. etg.
2021	Modernisering	Nytt sikringskap. Utført av firma.
2021	Modernisering	Nytt bad 2. etg. + bytte ut soilrør. Utført av firma.
2021	Modernisering	Panel garasje.
2021	Modernisering	Overbygd tak uteplass.
2021	Modernisering	Nytt gulv og vegger soverom 2. etg.
2024	Modernisering	Belegningsstein garasje. Påbygg garasje.

UTVENDIG

TE1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metallplater. Takplater ble skiftet i 2019, opplyst av eier. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å gjennomføre undersøkelsen på tak. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.



TE1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Renner og nedløpsrør ble skiftet i 2019 sammen med takplater. Bygningsdelene var i hovedsak dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.

Tilstandsrapport

TC 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning. Utvendig kledning er oppgradert i 2019, opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig kledning er ikke luftet. Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Liten lufting, men ikke dårligere enn krav ved byggeår. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning- bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der skadedyr kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i veggkonstruksjonen. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må alle glipper / åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventilering av veggkonstruksjon ivaretas. Det kan oppstå problemer med at skadedyr etablerer seg i vegg/tak/ gulv konstruksjonen. Skadedyr kan forårsake skade på bygningsmaterialer og kan føre til kostbart reparasjonsarbeid



Manglende bordkledning mot gessims gir åpninger i boligens fasadeliv.

TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fukt i konstruksjonene samt ising over tak. Problemene kan forårsakes av for eksempel feil oppbygning av konstruksjoner, manglende lufting m.m. Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer - pipe. Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier på befaringsdagen. Misfarging og muggsoppdannelse på undertakbord grunnet tidligere fuktgjennomtrengning.

Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting. Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

Muggsoppdannelse i undertak kan forårsake unormal lukt på loft, slik lukt er ikke registrert ved befaringsdagen. Følg med på eventuell videre utvikling gjennom de ulike årstidene.



Større åpninger i gessimsbord gjør det mulig for skadedyr å ta seg inn i konstruksjonen.



Muggsopp registrert stedvis på undertak, symptomer på fuktgjennomtrengning.



Det er registrert forhøyede verdier i undertak ved stikktakninger. Undersøkelser som er gjort er utført som stikktakning på tilfeldig valgte steder og sier kun noe om forholdene på stedet hvor undersøkelsene er gjort.



Ventilasjonsrør/lufterør har er isolert ufagmessig. Det anbefales å isoleres rør/kanaler med en type isolasjonsstrømpe for å minske risikoen for kondens/fuktskader rundt rør.

Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1982/1987/1999. Vinduer har varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Enkelte tettelister var harde/slitt.

Det er manglende vannbrett over og under vindu. Glipper mellom belistningsbord og vinduer gir økt risiko for fukt-/vanninntrenging i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

Tiltak anbefales for omramming rundt alle vinduer som ikke har vannbrett og beslag. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Fuktskade i veggkonstruksjon kan være en konsekvens av manglende tetting over og under vindu.

Tilstandsrapport



Glipper mellom utforing og vindusramme.

TE 1 Vinduer etter 2000

Trevinduer med 2-lags isolerglass i 2. etasje. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2014.
Trevinduer med 3-lags isolerglass i kjeller. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2016.

TE 2 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2018, og ytterdør i treverk til kjeller med 2-lags isolerglass fra 2016.
Heve/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1984.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1998 på loftetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør/heve-skyvedør: Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Dørene tilfredsstiller funksjonskrav, men forventet brukstid er nært forestående/oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.



Manglende beslag under inngangsdør.

Tilstandsrapport

TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan mot sør med adkomst fra soverom på ca. 13 m². Tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 100 cm.

Belegningsstein ved inngang og under tak ved inngangsparti, målt til 45 m². Deler er takoverbygd. Bygget enkel innredning med "utekjøkken" under tak ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Malte glatte flater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Tapet.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv. Gulvbelegg. Laminat i entré.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis overflater tilstandsgrad 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue, og ca. 15 mm på kjøkken. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv på loftetasjen på soverom.

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.

Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Knirk er registrert på kjøkkengulv 1. etasje.

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.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

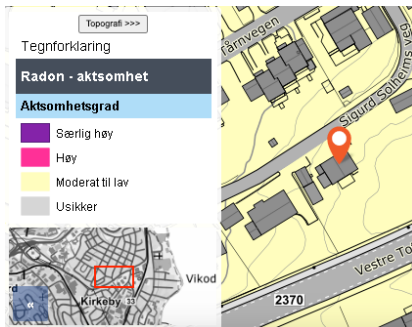
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



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

! TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Vedovn i stue.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid er oppnådd på pipe.

Mursteinskrage (utkraging) ved gjennomføring i etasjeskille er tildekket av himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mursteinskrage gjennom etasjeskille må synliggjøres/avdekkes.



Ingen synlig utkraging på pipe gjennom etasjeskille som krav for teglsteinspiper.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innvendige utforede vegger på store deler av grunnmur.

Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte forhøyede verdier i bunnsvill på utforede vegger i hall/gang i kjeller. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Om registrerte merknader skyldes defekt drenering, kapilærsug gjennom fundament/gulv eller innvendig kondens er ved visuell besiktigelse ikke mulig å vurdere med sikkerhet. Det kan også være en kombinasjon av disse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Årsaken til fuktpåkjenning må kartlegges. Det er ikke behov for strakstiltak siden rommene fungerer med dagens bruk. Det anbefales å utrede omfanget av fuktpåkjenning. Se punkt, "Tomteforhold>drenering".



📍 TG 2 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

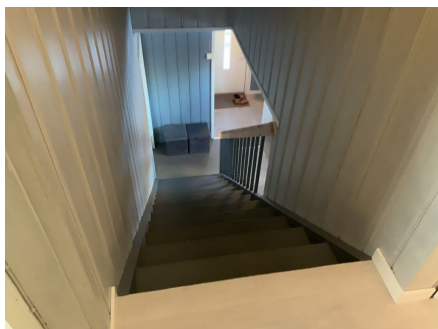
Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper sikres iht. dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



📍 TG 2 Innvendige dører

Lette/glatte innerdører i varierende alder. Enkelte dører er skiftet ifm. oppussing.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje. Slitasje på vrider og låsekasser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder og funksjon er utskifting nært forestående.

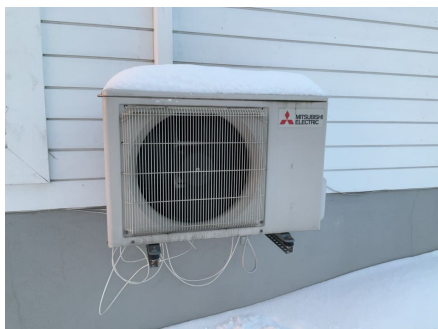
📍 TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i enkelte gulv. Luft til luft varmepumpe. Ildsted i stue 1. etasje.

Selgers opplysning: Varme i gulv på badene, vindfang, stue/kjøkken kjeller

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.



Varmepumpe fra 2019.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er oppgradert i 2021. Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnise. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Det er fremvist kvittering og sjekkliste for utførte arbeider. Det er fremvist bilder for utførte arbeider.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarings, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

LOFTETASJE > BAD

TE 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Malte glatte flater på vegg. Downlights i himling

LOFTETASJE > BAD

TE 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

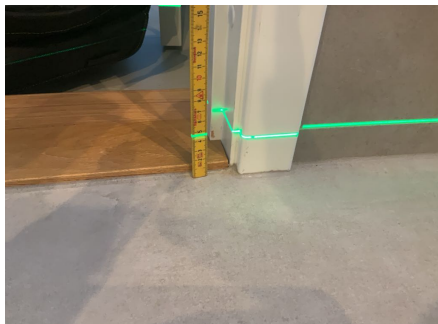
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
- Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.
 - Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fallforhold rundt sluket.

Tilstandsrapport



LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med dokumentert utførelse.



LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisse med glassdør. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin. Badekar med dusj.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

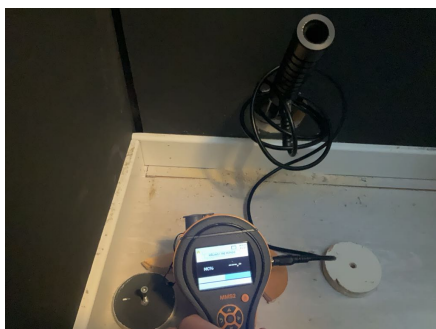
Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i vegg fra soverom. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Belegg på gulvet. Murvegger. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.

Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3.

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Murvegger, uten membran/tettesjikt. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er uegnet materiale i våtsone. Det er ikke etablert noen form for tettesjikt på vegger i våtsoner, forholdes gis med denne bakgrunn tilstandsgrad 3 med bakgrunn i standardens vurderingskriterier. NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Materialet er beskyttet mot fuktpåkjenning siden det dusjes i kabinett. Plasseringen i våtsone kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til materialet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
- Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.



Oppkant under 15 mm.

KJELLER > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Vinylbelegg er våtrommets tettesjikt på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sluk har redusert mulighet for inspeksjon/rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for straktiltak, regelmessig rengjøring av sluk må påregnes.

Tilstandsrapport



Skjøt på belegget er ikke sveiset tilfredsstillende ved oppkant.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Våtrommet har avtrekksvifte, men ikke funksjon for tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å gjøre tiltak for å etablere løsning for tilfredsstillende tilluft til våtrommet.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende vegger er av mur/betong.
Fuktsøk på overflater er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

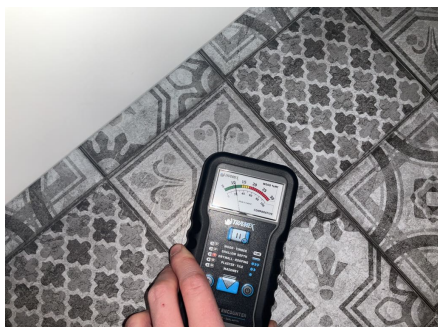
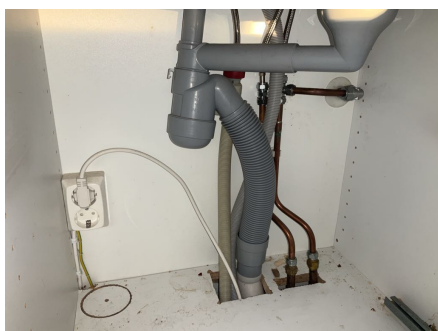
TG1 Overflater og innredning

EPOK Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Integriert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kombiskap kjøl/frys. Kjøkkeninnredning ny i 2017, åpen løsning mot stue er fra 2024. Komfyrvakt er montert.

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

Årstall: 2017

Kilde: Eier



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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG1 Overflater og innredning

Hybelkjøkken (IKEA). Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, kombiskap kjøl/frys og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

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

Tilstandsrapport



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft).

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut anbefales montert.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminatgulv, tapet på vegger og malte glatte flater i himling. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Gulvmontert toalett ble skiftet i 2016. Eier opplyser om en vannlekkasje på toalettrom i 2016, hvor dette er rettet i regi av forsikringselskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ikke mekanisk avtrekk iht. punkt i NS 3600. Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft under dør sammen med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av varierende alder. Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør og kobber/metall. Besiktiget i rørskap på bad loftetasje. Innvendig hovedstoppekran er plassert på kjøkken/stue kjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

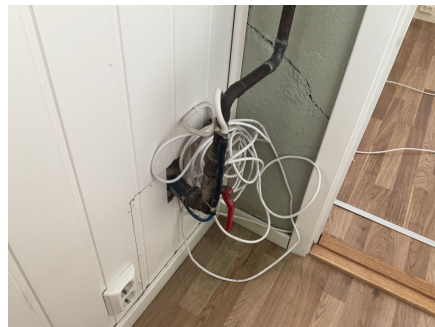
- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at vannledninger fungerer i dag, men utifra forventet brukstid kan skader plutselig oppstå.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Soil/støpejern og plast. Avløpsrør er skiftet til bad på loftetasje, og til kjøkken, samt bad kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid er oppnådd for deler av røranlegg som ikke er skiftet ifm. rehabilitering av bad.

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2016 er plassert i kjeller.

Tilstandsrapport



TG 2 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 bygnings sakkyndig 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. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang loftetasje, og på bad kjeller. Nytt målerskap utvendig 2016.

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

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Alle arbeider utført i regi av dagens eier er opplyst utført av el-installatør. Ukjent hva som er utført av tidligere eier.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist 2 stk. samsvarserklæringer. Se oversikt over fremviste dokumenter for hva disse gjelder for. Samsvarserklæring for øvrige deler av el-anlegg er ikke fremvist. Kjøper oppfordres til å kontrollere øvrige el-installasjoner. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alt arbeid på det elektriske anlegget.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Nei

10. 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?

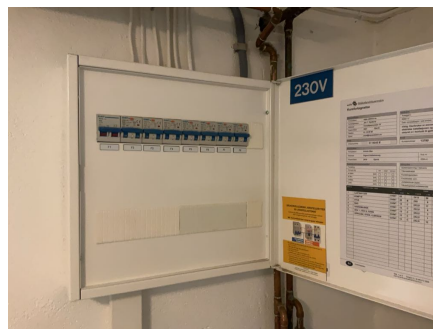
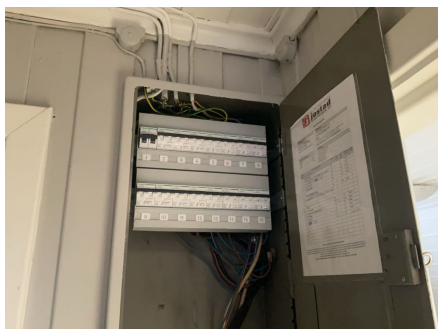
Ja Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Estimat for kostnad er kun vurdert ut fra at el-kontroll må foretas- kostnad for å rette avvik etter kontroll er ikke vurdert.

Et strømanlegg som ikke tilfredsstillers forskriftene kan medføre alvorlige konsekvenser. For det første øker risikoen for elektriske branner, som kan føre til betydelige materielle skader og fare for liv og helse. I tillegg kan manglende overholdelse av forskriftene føre til juridiske konsekvenser, inkludert bøter og pålegg om utbedringer. Det er derfor avgjørende å sikre at alle elektriske installasjoner er i samsvar med gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten og funksjonaliteten til strømanlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap loftetasje. Gammelt sikringsskap med nyere automatsikringer. Sikringsskap kjeller.

TC 0 Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng.

Selgers opplysning: Ny drenering rundt boligen ble utført i 2014 av firma. Faktura er fremvist. Beskrivelsestekst i faktura: "Graving og drenering".

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset. Utvendig er grunnmuren pusset på nytt i 2016 ifm. drenering. Grunnmuren er ikke isolert fra utsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg synlig på bad, dette indikerer fuktvandring i vegger/evt tidligere fuktvandringer.

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

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak. Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Terrengforhold

Slakt skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann. Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen. Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast, og evt støpejern/soil. Ukjent alder på utvendig avløpsledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med varmekabel.
Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige vann og avløpsrør begynner å bli gamle og har oppnådd forventet brukstid. Disse kan være utsatt for gjengroing, korrosjon, setninger og redusert gjennomstrømming.

Det er derfor påregnelig med skader på eldre avløpsanlegg. Når rørene må skiftes er vanskelig å angi eksakt, men utbedringer eller utskifting av anlegget må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

Septiktank

Eldre septiktank i betong.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det er sannsynlig ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget er opplyst å fungere i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsanlegg.

Oljetank

Oljetank er opplyst at er fjernet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Byggeåret er ukjent.

Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Det er på befaringsstidspunktet flere uferdigheter på bygningen. Kostnader ifm. uferdigheter må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Støpt ringmur med plate på mark av støpt betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Undertak av duk. Takteking med metallplater. Takteking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Leddport av metall med garasjeportåpner (ikke tilkoblet strøm). Dobbel treport til Mc garasje. Innlagt strøm.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 000 000
------------------------------------	------------	------------------

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

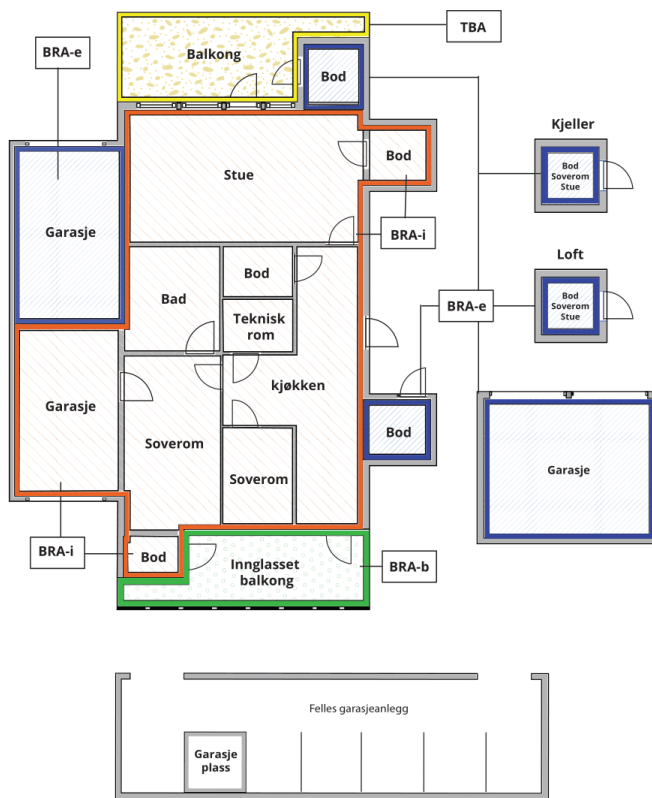
Hva er måleverdig areal?

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 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	46			46	
1. Etasje	70			70	
Kjeller	57			57	
SUM	173				
SUM BRA	173				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bad, Toalettrom		
1. Etasje	Kjøkken, Stue, Gang, Vindfang, Toalettrom		
Kjeller	Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Bad, Hall m/trapp		

Kommentar

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

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

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.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 244 cm.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 202 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se kommentar under ``Vedlikehold/påkostninger``.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det foreligger kun plantegninger av kjeller og 1. etasje, og tilhørende godkjent bruksendring av kjelleretasje.

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

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

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

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

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Garasje 2	

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Bygningens lovligheit er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovligheit for denne bygningen.

Lovligheit

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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	171	2
Garasje	0	34

Kommentar

Enebolig

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivare tatt.

Garasje

I areal S-ROM inngår kott/bod loftetasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.1.2025	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Kristin Bøe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	62	202		0	894.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sigurd Solheims veg 6

Hjemmelshaver

1/1 Kristin Bøe

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Vedtatt reguleringsplan: Vestre Totenveg (Lunds gt. - Alfurvegen)
Arealformål: Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn: Bv II

Vedtatt kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2020-2032
Kp Bestemmelse Område
Krav vedrørende infrastruktur
Gul sone iht T-1442 (støysone).
Arealformål: Boligbebyggelse - Nåværende

Energieffektivisering

- Senk temperaturen. For hver grad du reduserer temperaturen, reduserer du energibehovet til romoppvarmingen med omtrent fem prosent. Iverksett dag- og nattsenkning. Ved å senke temperaturen om natten og på dagtid, kan du redusere energibehovet til romoppvarmingen med mellom 15 og 25 prosent. Det er mest å spare i dårlig isolerte boliger.

- Installer et smart strømstyringssystem. Et slikt system styrer flyttbart forbruk til tider på døgnet der strømprisene er lavest. Du bruker ikke nødvendigvis mindre strøm på denne måten, men betaler mindre for den. Flyttbart forbruk er typisk forbruk til oppvarming av varmtvann og lading av elbil. Det finnes også smarte varmtvannsberedere og smarte elbilladere som gjør det samme uten at du trenger et helt system.

- Bytt ut lite energieffektive oppvarmingsprodukter. Går du fra elektrisk oppvarming til luft/luft-varmepumpe, vil du kunne halvere kostnadene ved romoppvarming.

- Endre dusjvanene dine. Et standard dusjhode bruker cirka 16 liter vann i minuttet. I en familie på fem, der alle kutter tiden i dusjen fra 10 til 5 minutter, er det nesten 8000 kroner å spare med en strømpris på 1 krone (ink. nettleie og avgifter). En sparedusj er et alternativ dersom det er vanskelig å kutte på tiden.

- Reduser temperaturen når du vasker klær. Det er mulig å få rene klær med lavere temperaturer enn mange tror. Vasker du klær fem ganger i uka og går ned fra 40 til 30 grader, kan du spare 26 kWh på ett år ifølge Huseierne. Kan du henge opp klærne til tork i stedet for å kjøre tørketrommel, sparer du også penger. Avhengig av type tørketrommel, kan du spare mellom 1 og 3 kWh for hver gang du lar være å bruke den.

- Velg produkter med bra energimerke. Ulike elektriske apparater har ulikt energiforbruk. Er det på tide å bytte ut et apparat bør du velge et med bra energimerke.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 800 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.01.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei

Rekvirent	10.01.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Ikke gjennomgått	Nei
Plantegninger		Plantegninger gjelder for kjeller og 1. etasje.	Gjennomgått	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Gjennomgått	Nei
Energirapport	17.01.2025		Gjennomgått	Nei
Kvitt. off. avgifter	17.01.2025		Gjennomgått	Nei
Eiendomsverdi.no	17.01.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått	Nei
Samsvarserklæring	09.11.2016	Nytt dobbelt målerskap utvendig. Ny fordeling i underetasje. Komplette ny installasjon på stue/kjøkken, bad og soverom i u. etg, samt stikk i gang u. etg.	Gjennomgått	Nei
Situasjonskart	17.01.2025	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått	Nei
Samsvarserklæring	29.11.2017	Installasjon på kjøkken i 1. etg. Ny kurs til platetopp og stikk. inkl. stikk for oppvaskmaskin. Bad u. etg: lagt opp til vvb fra skap i u.etg. Lagt opp jording fra boks på loft til sikringskap.	Gjennomgått	Nei
Bruksendring	18.06.2020	Vedtak om ferdigattest - Bruksendring av kjelleretasje	Gjennomgått	Nei
Pipe/ildsted - feirapport	13.10.2022	Siste dato for tilsyn, 22.09.2020. Siste dato for feiing, 13.10.2022. Det ble registrert avvik/anmerkning på fyringsanlegget.	Gjennomgått	Nei
Faktura varmpumpe	26.06.2019	Montering og levering Mitsubishi kaiteki 6.6 hvit varmpumpe.	Gjennomgått	Nei
Faktura drenering	27.10.2014	Graving og drenering.	Gjennomgått	Nei
Melding om tiltak som er unnatt søknadsplikt	13.08.2021	Oppføring av takoverbygg ved inngangsparti på bolig.	Gjennomgått	Nei
Melding om tiltak som er unnatt søknadsplikt	22.10.2024	Tilbygg på eksisterende garasje.	Gjennomgått	Nei
Sanering av oljetank	08.09.2014	Dokumentasjon på sanering av oljetank.	Gjennomgått	Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Gjennomgått	Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 tjenestetyper.

• Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/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 sokkeletasje) 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 boligkøper 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

Forutsetninger

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 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 funksjonstid: 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i

BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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](#)

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare

Forutsetninger

enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Under befaringen var taktekking, terreng o.l gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø.