

Tilstandsrapport

📍 Tokstadvegen 6 , 2312 OTTESTAD

📖 STANGE kommune

Gnr. 7, Bnr. 190

Markedsverdi

7 500 000

Areal (BRA): Enebolig 160 m², Carport og utvendig bod tilknyttet boligen 0 m²



Befaringsdato: 20.01.2022

Rapportdato: 17.02.2022

Oppdragsnr: 15921-1050

Referansenummer: XJ9221

Autorisert foretak: ICON Takst AS

Vår ref: Rune Kirkerud



Gyldig rapport
17.02.2022

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

Norsk takst

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

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

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

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

ICON TAKST AS

Rune Kirkerud
Uavhengig Takstmann
17.02.2022 | LØTEN

ICON Takst AS
Østre Bergsveg 2
404 16 350

Rapportansvarlig
Rune Kirkerud
Uavhengig Takstmann
post@icontakst.no
404 16 350

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført med 1. etasje og 2. etasje.
Bygningen er oppført i håndverksmessig standard fra byggeår.

Tilstanden på boligen er normal.
Normal standard på innredninger, overflater og utstyr.

Noen mindre bemerkninger:
Omramninger er ned mot vannbrett.
Noen mindre retningsavvik på gulv, og er vanlig forekommende.
Ett vindu i 2. etg har behov for justering.
Skråisolerte tak er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon.

Tilstanden på carport og utebod er normal.

Se forøvrig beskrivelser/detaljer i rapporten.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med papptekking, og er besikktiget fra bakkenivå.
Snødekt og vurdering er basert på alder.
Metall i takrenner, nedløp og beslag.
Vindskier som er malte.
Sperrekonstruksjon i treverk og undertak fra byggeår. Generell kommentar: Det gjøres oppmerksom på at skrått isolerte tak på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg innsisere.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Pussede fasader og liggende bordkledning..
Vinduer med 3-lags glass fra 2019.
Faste vinduer og åpningsvinduer.

Overbygd tak med impregnert tregulv ved inngangspartiet, størrelse er ca. 3 m².
Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med impregnert tregulv, rekkverk og levegg med spiler, størrelse er ca. 35 m²-.
Utgang fra ett soverom i 2. etasje med adkoms til balkong. Impregnert tregulv, rekkverk med glass, størrelse er ca. 14 m²-.
[Gå til side](#)

INNENDIG

Gulv: Laminatgulv med trestruktur og fliser.
Vegger: Malte plater og fliser.
Himlinger: Malte plater.
Betongdekke i 1. etasje. Trebjelkelag 2. etasje.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på kjøkkengulv i og 6 mm på stuegulv i 2. etasje- over lengder på ca 2 m.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger med Ferdigattest på boligen.

Isolert stålpipeline uten feieluke. Peisovn i stuen.

Boligen har ståltrapp- metallkonstruksjon med heltre eiketrinn og rekkverk med glass mellom etasjer.
Boligen har folierte dører som innvendige dører.
En dør med glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Baderom i 1. etg fra 2020. Teknisk forskrift 2017 og er dokumentert med Uavhengig kontroll og Kontrollerklæringer.
Fliser på vegger, og malte plater i innvendig tak.
Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er målt ca 5 cm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. (Krav min. 2,5 cm). Badet har plastsluk og har smøremembran med dokumentert utførelse.
Badet har plastsluk og har smøremembran med dokumentert utførelse.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, og dusj.
Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer, og overskap med speildører.
Balansert ventilasjon. Ventil i himling og tilluft i fm døren.
Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette uten reparasjon av maler.

Baderom i 2. etg fra 2020. Teknisk forskrift 2017 og er dokumentert med Uavhengig kontroll og Kontrollerklæringer.
Fliser på vegger, og malte plater i innvendig tak.
Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er målt ca 2.5 cm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til gulv ved badekar.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert wc, og badekar.
Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer, og overskap med speildører.
Balansert ventilasjon. Ventil på vegg, og tilluft i fm døren.
Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette uten reparasjon av maler.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronte, glassdører, og heltre benkeplate. Integrerte hvitevarer med komfyr, keramisk-topp, oppvaskmaskin, og kjøleskap/fryser.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastrør i vanninntak og stoppekran i teknisk rom.
Plastrør (rør i rør) og besikket i rørskap i teknisk rom.
Kobberrør og kobberør med plastkappe.
Balansert ventilasjon av type fra Systemair.
Utvendig vannkran.
194 liters varmtvannstank av type OSO fra 2019.

Varmepumpe/Aircondition luft til luft system av typen Panasonic med produksjonsår 2020/09 (september).

230V el-anlegg med skjult spredenett.
Sikringsskap med automatsikringer. El-kurser ihht beskrivelse i sikringsskap: Hovedsikring 40namp. 15x15 amp. 1x25 amp. 1x32 amp.
Enebolig - og er en branncelle.
Brannslukkerutstyr og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Fundamentering/grunnforhold er ukjent. Det er trolig morenemasser i grunnen i området.
Kultet grunn i fm oppføring.
Drenering er ihht byggeår utført med opparbeidede drenerende masser og drenerør.
Grunnmur med isolerte elementer og støpt såle/dekke.
Det er relativt flatt rundt boligen.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Tinglyst felles private ledninger med to naboer (en tomt er ubebygd).
Avløpsrør av plast. Vannledning av plast (PEL).
Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Bruksareal 160 m²
Totalpris 7 500 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	80	72	8
2. Etasje	80	74	6
Sum	160	146	14

Carport og utvendig bod tilknyttet boligen

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Carport	0	0	0
Sum	0	0	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 500 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

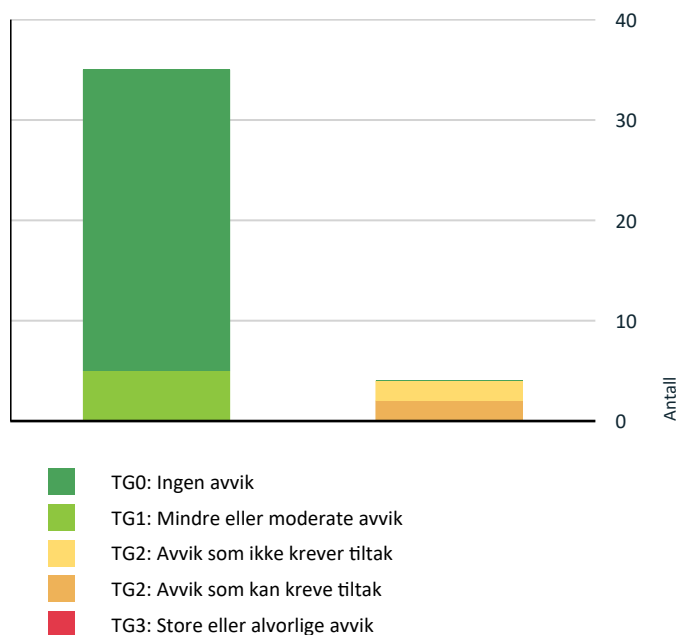
- Det foreligger ikke tegninger

Carport og utvendig bod tilknyttet boligen

- Det foreligger ikke tegninger

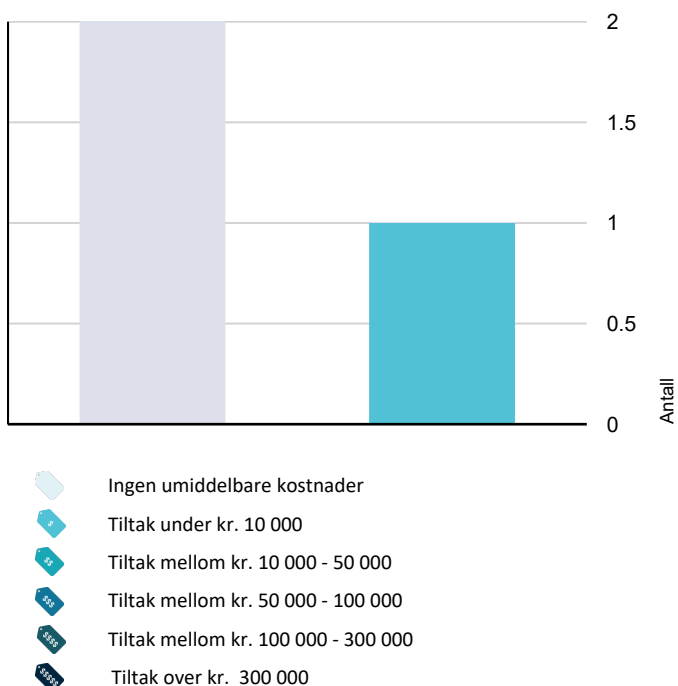
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimer for tiltak



For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Sideomramninger er ned mot- og nær vannbrett (skal være mellom ca.5 og 10mm glippe).

Ett vindu stue 2. etasje er treget og må justeres.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort, men det er ikke kjeller på boligen.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar
Igangsatt 25.10.2018 og er registrert med Ferdigattest 29.4.2020.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 0

Taket er tekket med papptekking, og er besiktiget fra bakkenivå. Snødekt og vurdering er basert på alder.

Nedløp og beslag

! TG 2

Metall i takrenner, nedløp og beslag.
Vindskier som er malte.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Sperrekonstruksjon i treverk og undertak fra byggeår. Generell kommentar: Det gjøres oppmerksom på at skrått isolerte tak på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.

Veggkonstruksjon

! TG 1

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Pussede fasader og liggende bordkledning..

Vinduer

! TG 2

Vinduer med 3-lags glass fra 2019.
Faste vinduer og åpningsvinduer.

Alder: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Sideomramninger er ned mot- og nær vannbrett (skal være mellom ca.5 og 10mm glippe).

Ett vindu stue 2. etasje er tregt og må justeres.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dører

! TG 0

Foliert hovedytterdør med glass.
Heve skyvedør med 3-lags glass.

Alder: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Overbygd tak med impregneret tregulv ved inngangspartiet, størrelse er ca. 3 m².

Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med impregneret tregulv, rekkverk og levegg med spiler, størrelse er ca. 35 m².

Utgang fra ett soverom i 2. etasje med adkomst til balkong. Impregneret tregulv, rekkverk med glass, størrelse er ca. 14 m².

INNENDIG

Overflater

! TG 0

Gulv: Laminatgulv med trestruktur og fliser.
Vegger: Malte plater og fliser.
Himlinger: Malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 0

Betongdekke i 1. etasje. Trebjelkelag 2. etasje.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på kjøkkengulv i og 6 mm på stuegulv i 2. etasje- over lengder på ca 2 m.

Tilstandsrapport

Radon

! TG 0

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger med Ferdigattest på boligen.

Pipe og ildsted

! TG 0

Isolert stålppe uten feiluke. Peisovn i stuen.

Innvendige trapper

! TG 0

Boligen har ståltrapp- metallkonstruksjon med heltre eiketrinn og rekkverk med glass mellom etasjer.

Innvendige dører

! TG 0

Boligen har folierte dører som innvendige dører.
En dør med glass.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 1. etg fra 2019. Teknisk forskrift 2017 og er dokumentert med Uavhengig kontroll og Kontrollerklæringer.

Overflater vegger og himling

! TG 0

Fliser på vegger, og malte plater i innvendig tak.

Overflater Gulv

! TG 0

Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er målt ca 5 cm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. (Krav min. 2,5 cm).

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 0

Badet har plastsluk og har smøremembran med dokumentert utførelse.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 0

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, og dusj. Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer, og overskap med speildører.

Ventilasjon

! TG 0

Balansert ventilasjon. Ventil i himling og tilluft i fm døren.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette uten reparasjon av maler.

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 2. etg fra 2020. Teknisk forskrift 2017 og er dokumentert med Uavhengig kontroll og Kontrollerklæringer.

Overflater vegger og himling

! TG 0

Fliser på vegger, og malte plater i innvendig tak.

Overflater Gulv

! TG 0

Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er målt ca 2.5 cm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til gulv ved badekar.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 0

Badet har plastsluk og har smøremembran med dokumentert utførelse.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 0

Innredning med nedfelt servant, veggmontert wc, og badekar. Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer, og overskap med speildører.

Ventilasjon

! TG 0

Balansert ventilasjon. Ventil på vegg, og tilluft i fm døren.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette uten reparasjon av maler.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

Kjøkkeninnredning med profilerte fronte, glassdører, og heltre benkeplate. Integrerte hvitevarer med komfyr, keramisk-topp, oppvaskmaskin, og kjøleskap/fryser.

Avtrekk

TG 0

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 0

Plastrør i vanninntak og stoppekran i teknisk rom.
Plastrør (rør i rør) og besikket i rørskap i teknisk rom.
Kobberrør og kobberør med plastkappe.

Avløpsrør

TG 2

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen.
Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning og baderommene.
Plastsluk i baderomsgulvene og teknisk rom.
Lukket system og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser.

Påvise stakemulighet for å få tilstansgrad 0 eller 1.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon av type fra Systemair.

Andre VVS-installasjoner

TG 0

Utvendig vannkran.

Varmesentral

TG 0

Varmepumpe/Aircondition luft til luft system av typen Panasonic med produksjonsår 2020/09 (september).

Alder: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

TG 0

194 liters varmtvannstank av type OSO fra 2019.

Alder: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

TG 0

Sentralstøvsuger.

Elektrisk anlegg

TG 0

230V el-anlegg med skjult sprednett.
Sikringsskap med automatsikringer. El-kurser iht beskrivelse i sikringsskap: Hovedsikring 40amp. 15x15 amp. 1x25 amp. 1x32 amp. Elektrisk gulvvarme i 1. etasje (ikke soverom), og bad i 2. etasje. Downlights i entre, stue, kjøkken, bad og soverom i 1. etasje. Stue og bad i 2. etasje.
Downlights i overbygd del av terrasse.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2020 Ny bolig i 2020.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja
- Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektro faglig fagperson)?
2020
- 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 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
- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei

Tilstandsrapport

11. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
12. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
Nei
13. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei
14. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei
15. 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
16. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Branntekniske forhold

! TG 0

Enebolig - og er en branncelle.
Brannslukkerutstyr og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 1

Fundamentering/grunnforhold er ukjent. Det er trolig morenemasser i grunnen i området. Kultet grunn i fm oppføring.

Drenering

! TG 0

Drenering er ihht byggeår utført med opparbeidede drenerende masser og drensør.

Grunnmur og fundamenter

! TG 0

Grunnmur med isolerte elementer og støpt såle/dekke.

Terrengforhold

! TG 2

Det er relativt flatt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort, men det er ikke kjeller på boligen.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 0

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Tinglyst felles private ledninger med to naboer (en tomt er ubebygd).

Avløpsrør av plast. Vannledning av plast (PEL).

Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder.

Bygninger på eiendommen

Carport og utvendig bod tilknyttet boligen



Byggeår

2020

Kommentar

Samme byggeåret som boligen.

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert med støpt vange, og støpt dekke i boden.

Det er gruset dekke i carporten.

Trevegger med liggende utvendig kledning.

Pulttak med trekonstruksjoner og Taket er tekket utvendig med papptekking.

Innredet med dør og malte plater.

Tilstandsgrad 1 er satt ut ifra tilstand/alder på befaringstidspunkt- og hensyntatt type bygg/bruk.



Konklusjon og markedsvurdering

Bruksareal

160 m²

Kjøkken, Bod, 2 Bad, 2 Soverom, 2 Trapperom, Entré,
Teknisk rom, 2 Stuer, Garderobe, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 7 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, 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. 7 500 000

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 uten fradrag

7 500 000

Konklusjon markedsverdi

=

7 500 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Det er benyttet hjelpemiddelet www.eiendomsverdi.no med registrering av gjennomsnittspriser for solgte eiendommer, for beregning av antatt markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring- antatt årlig sum	Kr.	8 000
Eiendomsskatt	Kr.	7 263
Kommunale avgifter	Kr.	16 122
Normale årlige vedlikeholdskostnader - beregnet	Kr.	18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	49 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 440 000

Carport og utvendig bod tilknyttet boligen

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Sum teknisk verdi - Carport og utvendig bod tilknyttet boligen	Kr.	120 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 560 000

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.	2 950 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 950 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	80	72	8	Kjøkken , Bad , Soverom , Trapperom , Entré , Stue	Utvendig bod , Teknisk rom
2. Etasje	80	74	6	Gang , Bad , 3 soverom , Trapperom , Stue	2 garderober
Sum	160	146	14		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

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

☒ Ja

☐ Nei

Ferdigstilt ny bolig i 2019.

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

☐ Ja

☒ Nei

Carport og utvendig bod tilknyttet boligen

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Carport	0	0	0		
Sum	0	0	0		

Kommentar

Carport på ca. 17 kvm som ikke er målbart areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
20.1.2022	Rune Kirkerud	Takstmann	404 16 350
	Delian Iankov	Kunde	
	Kalev		
	Krasimira	Kunde	
	Nenova		
	Todorova		

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	7	190		0	1010 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tokstadvegen 6

Hjemmelshaver

Kalev Delian Iankov, Todorova Krasimira Nenova

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i attraktivt bolig-villaområde nederst i Bekkelaget på motsatt side av Vika-senteret i Ottestad, Stange kommune. Det er kort avstand til bla: skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, fine turmuligheter i nærmiljøet, kjøpesenter og nærbutikker i Ottestad, ca. 3 km til Hamar sentrum m.m. Boligen har gode lys-og solforhold. Området må betraktes som meget barnevennlig.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Naboen (foreløpig ubebygd tomt) har felles innkjøring og veirett via denne eiendommen, og det er felles vedlikehold/kostnader.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Felles privat ledning med to naboer (en tomt er ubebygd).

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Felles privat ledning med to naboer (en tomt er ubebygd).

Regulering

Beliggende i regulert boligområde.

Eiendommen er registrert med enebolig.

Om tomten

Snødekte forhold. Tomten er opparbeidet med bla. plen, og kult i skråning.

Gruset innkjøring og parkeringsplass, med normale parkeringsforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Ingen opplyste forhold.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 594 000	2021	Eiendomsskatt betales gjennom kommunale avgifter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
0	2016	Annet	Tomtekjøp.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				8 000

Kommentar

Antatt årlig sum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet	0	Nei
Infoland.no			Innhentet	0	Nei
Ferdigattest	29.04.2020		Innhentet	0	Nei
Situasjonskart	26.01.2022		Innhentet	0	Nei
Norkart Eiendomsdata	26.01.2022		Innhentet	0	Nei
Kartverket Registrering av grunn	27.01.2022		Innhentet	0	Nei
Kartverket Bestemmelse om veg	27.01.2022		Innhentet	0	Nei
Kartverket Bestemmelse om vann/kloakk	27.01.2022		Innhentet	0	Nei
Tegninger Plan, Fasade	09.04.2018		Innhentet	0	Nei
Grunnkart	26.01.2022		Innhentet	0	Nei
Stange kommune	26.01.2022	Kommunale gebyrer	Innhentet	0	Nei
Stange kommune	26.01.2022	Opplysning om Eiendomsskatt	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XJ9221>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egne forutsetninger

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rapporten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesmerknader er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten. Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig. Det kan være benyttet standard kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dette er generelle tilleggsopplysninger for bruker av rapporten, og er ikke spesielt for denne bolig/eiendom. Opplysninger i rapport ifm påkostninger/oppgraderinger/vedlikehold etc er fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.