


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Grimesvingen 2 B, 2866 ENGER

 SØNDRE LAND kommune

 gnr. 76, bnr. 42

Markedsverdi

1 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 05.11.2024

Rapportdato: 15.11.2024

Oppdragsnr.: 21008-1517

Referansennummer: HA3825

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Anders Brænden

Vår ref: Gyri Rasmussen



 TAKSTCON



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstcon AS

Borger Rækstad har bakgrunn som Takstingeniør, Fagskoleingeniør og Tømrer.

Innehar kompetanse og sertifiseringer innenfor innføring i taksering, verditaksering av boliger, tilstandsanalyse av boliger og reklamasjonsrapport.

Borger har 3 års erfaring fra byggebransjen og 2 års erfaring i takstbransjen. Han er også medlem i Norsk Takst og en del av Takstcon AS.

Takstcon AS ble etablert i 2014 og har siden utført flere tusen rapporter i Innlandet, derav har vi fått en unik lokalkunnskap. Takstcon er flere takstmenn som har en allsidig og bred erfaring fra alle ledd i bygg- og anleggsbransjen. Her kan nevnes prosjekt- og byggeledelse, eiendomsutvikling, konsulentvirksomhet, kalkulasjon, tegning, beregninger, nybygg, rehabilitering og skadeutbedringer både i privat- og næringsmarkedet. I tillegg har vi en unik kompetanse fra landbruket som gjør at vi er den foretrukne partner for alle typer takseringer innen landbruk.



Rapportansvarlig

Ole Anders Brænden

Ole Anders Brænden

Uavhengig Takstingeniør

oleanders@takstcon.no

974 88 130



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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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
- løsløre 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 © Norsk takst 2023

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

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

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

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger fint og solrikt til i Enger, delvis utsyn over Randsfjorden og med kort vei ned til vannet med offentlig badeplass og brygge. Flotte turmuligheter! Med bil er det kun 15 minutters kjøring til Hov, som er kommunesenteret i Søndre Land. I Hov finner du dagligvareforretninger, barne- og ungdomsskole, samt barnehage.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Opprinnelig enebolig fundamentert med grunnmur i sparesteinsbetong og støpt gulv i kjeller. Egen kjellerinngang. Tilbygg fundamentert på støpt ringmur med krypkjeller. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Takteking med asfaltshingel. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Etasjeskiller med trebjelkelag.

BEBYGGELSE:

Bolig med internt bruksareal på 181 m² over 1 etasje med kjeller/krypkjeller. Terrasse mot vest med adkomst fra stue, og hellebelagt platting foran inngang sør/øst. Garasje med 1 biloppstillingsplass.

STANDARD:

Boligen er fra 1959 og tilbygd på 1970-tallet. Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm - varmepumper luft/luft. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 1811 m² som er skrånende, opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass og to innkjøringer.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1995, men enkelte vinduer i entré og på soverom mot øst er skiftet i 2008. Trevinduer med 1+1 lags glass fra byggeår. Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Døren har datostempling 1997.

Terrasse mot vest med adkomst fra stue på ca. 23 m². Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 85 cm. Trapp og rekkverk i treverk.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER:

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Malt strie. Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv. Parkett. Teppegulv.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

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

2 stk piper i teglstein. Ildsted er montert. Siste dato for tilsyn: 04.04.2022. Siste dato for feiing: 27.06.2024.

ROM UNDER TERRENG:

Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

KRYPKJELLER/BLINDKJELLER: Støpt ringmur med kryprom. Ingen adkomst til krypkjeller. Trapp av treverk.

Innvendig har boligen glatte finèrdører og profilerte tredører.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD 1. ETASJE:

Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusj. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Naturlig avtrekk. Tilluft dør. Ingen dokumentasjon for utført arbeid.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Benkebeslag med oppvaskkum. Laminatplater over benkeplate. Plass til frittstående oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjellerrom.

Synlige avløpsrør i: Plast. Det er skrevet årstall 2012 i støp i kjeller ved avløpsrør som gir grunn til å tro at nye avløpsrør er lagt i støp i 2012.

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. 120 liter fra nyere tid er plassert i kjeller.

2. stk luft-luft varmepumper montert i boligen. En montert i entré, den andre i stue.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i 1. etasje. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

DRENERING: Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann ført ut på terreng.

Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmur er innkledd innvendig med plater av tresonitt, begrenset inspeksjonsmulighet. Skrånende tomt.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktank av ukjent type.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 223 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 181 m ² |
| Totalpris | 1 250 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger byggetegninger, men boligen er tilbygd på 1970-tallet (ref ferdigattest), men ingen tegninger foreligger for tilbygg. Planløsningen stemmer dermed ikke med tegningene fra byggeår.

Konstruksjoner over 0,5m over terrengnivå regnes med i bebygd areal på eiendommen, ukjent om dette er byggemeldt.

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 befaringsstidspunktet.

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

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

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

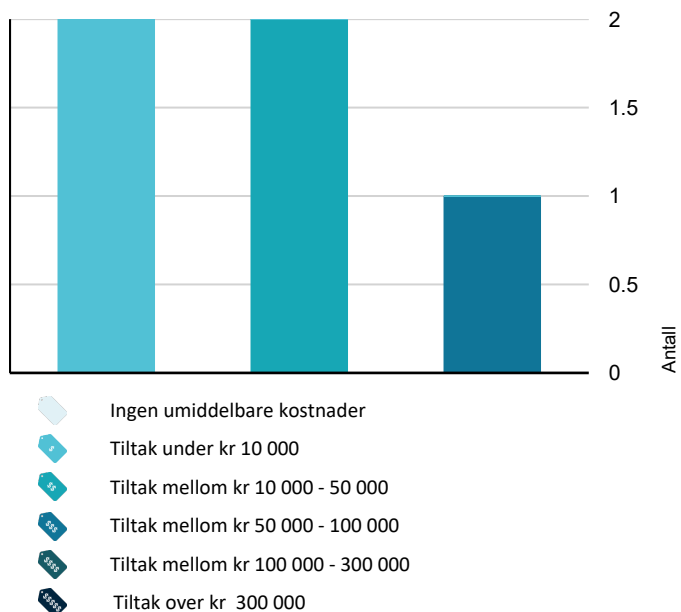
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 informasjonen 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.

Privatretslige 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 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking
Det er avvik:

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Taktekking og undertak har oppnådd forventet brukstid. Noen løse shingeltunger. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Det er ujevnheter i takflaten under taktekking mot pipe sør og skader nederst på tekkingen.

Det er observert fuktmerker på loft som tyder på lekkasjer fra tekkingen/rundt beslag. Se "takkonstruksjon/loft".



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Kjellervinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer fra byggeår bærer preg av slitasje. Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Trappen har dårlig belysning.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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

Det er avvik:

Malings/folieflass registrert. Blikk i gradrenne tetter ikke tilstrekkelig mot forbordbeslag. Gradrennebeslag har hull som er tettet med klebrende masse, opplysninger gitt i forrige salgsoppgave.



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje og har spredte råteskader stedvis nederst på kledning. Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm. Endeved på utvendig kledning har ikke dryppkant, dette forkorter kledningens levetid. Utvendig kledning er ikke luftet.

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



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

Det er avvik:

Takkonstruksjonen har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Isolasjon dekker delvis lufting mot raft. 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. Spor etter skadedyr- mus er registrert, ukjent omfang. Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Merker var tørre på befaringen, ved maling med fuktindikator på tilfeldig valgt sted.



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer med isolerglass fra 2000-tallet får tilstandsgrad 1.

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. Værslitte karmen utvendig. Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket.



Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongdør: 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.

Lukkemekanisme går tregt, døren er vanskelig å lukke.



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

Det er avvik:

Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov. Innfesting direkte i kledning er ikke anbefalt da denne ikke har tilstrekkelig bæring, tiltak anbefales.

Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere. Langt overheng fra bærende konstruksjoner for bjelkelag.

Det er registrert horisontale skjevheter på gulv.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fundamentering er ikke frostsikret. Det er registrert slitasje/skader på trapp. Større åpninger enn dagens krav i rekkverk/intrinns.

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

Det er avvik:

Overflate-gulv har fuktskjolder. Knirk registrert. Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på overflater.

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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning.

Bjelkelag over krypkjeller/blindkjeller er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens fordi det ofte er fuktige forhold i krypkjeller/blindkjeller.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:

Ildsted i stue har kort avstand brennbart materiale. Det foreligger åpent avvismelding fra feier/branntilsyn om at gods i ildsted er sprukket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

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

Det er avvik:

Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal 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. Ingen eller få lufterventiler i grunnmur, lufterventiler bør etableres.

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

Det er avvik:

Krypkjeller/blindrom er ikke inspisert. Adkomst ikke mulig. Krypkjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fuktproblematikk i kryperommet.

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

Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid på innerdører er oppnådd. Dører går på i karm og er vanskelig å lukke. Slitasje på vrider og låsekasser.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Gjennomføringer/avløp i baderomsplater som er våtrommets tettesjikt på vegg har avvik. Overgang gjennomføring - baderomsplate er ikke tettet.
- Det er ufagmessig utførelse av overflate, hjørnelister tetter ikke tilstrekkelig mot baderomsplater.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk i dusjens nedslagsfelt.

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

Det er avvik:

- Det er ufagmessig utførelse av overflater, sveis på gulvbelegg er ikke ført 45 grader i innvendig hjørne.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert ulyder i kjøkkenvifte ved funksjonstesting. Det tyder på bøss etc som er liggende i avtrekkskanal.

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

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.

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

Det er avvik:

Durgoventil/kloakklufting er plassert på loft. Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal føres over tak.

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

Det er avvik:

Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring eller automatisk vannstoppeventil på varmtvannstank.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for varmepumper. Ukjent om service er utført siste året.

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringskapet er plassert i 1. etasje. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuksikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering. Fuksikringen har oppnådd forventet brukstid og det er indikasjoner på sviktende drenering, tiltak anbefales. 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.

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Eiendommen ligger i flomutsatt område. Det er avvik:

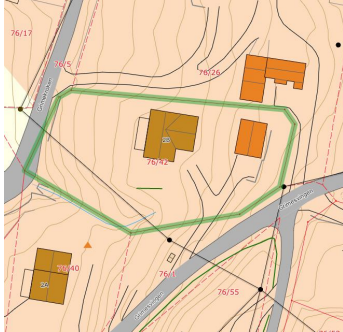
Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegninger. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringstiden.

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

Vedlikehold
Bygningen er 65 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Det er foretatt noe oppussing men boligen fremstår i vesentlig grad som fra byggeår.

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.

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

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------|--|
| 1972 | Tilbygg | Tilbygg mot øst. Opplysninger hentet fra ferdigattest. |
|------|---------|--|

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltshingel.

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 befaringstiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking og undertak har oppnådd forventet brukstid. Noen løse shingeltunger. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Det er ujevnheter i takflaten under taktekking mot pipe sør og skader nederst på tekkingen.

Det er observert fuktmerker på loft som tyder på lekkasjer fra tekkingen/rundt beslag. Se "takkonstruksjon/loft".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekkingen har utlevd normal levetid, og er moden for utskifting.

Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av tekking i overgang tak/pipe og gradrenne.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malings/folieflask registrert. Blikk i gradrenne tetter ikke tilstrekkelig mot forbordbeslag. Gradrennebeslag har hull som er tettet med klebrende masse, opplysninger gitt i forrige salgsoppgave.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må utføres. Nye takrenner, nedløp og beslag anbefales utskiftet sammen med taktekkning.



Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje og har spredte råteskader stedvis nederst på kledning. Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm. Endeved på utvendig kledning har ikke dryppkant, dette forkorter kledningens levetid. Utvendig kledning er ikke luftet.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kledning anbefales utskiftet.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. 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 tKledning anbefales utskiftet. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. 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.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Undertakbord. Kaldt loft. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Luftespalte ved raft på tilbygg mot øst.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Takkonstruksjonen har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelse på den kalde årstida. Isolasjon dekker delvis lufting mot raft. 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. Spor etter skadedyr- mus er registrert, ukjent omfang. Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Merker var tørre på befaringen, ved maling med fuktindikator på tilfeldig valgt sted.

Konsekvens/tiltak

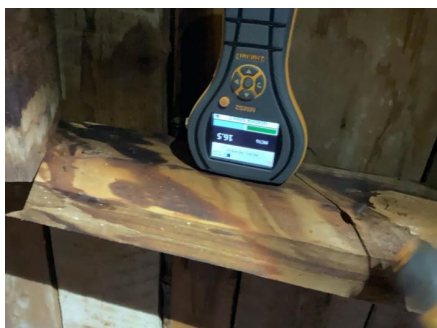
• Tiltak:

Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til misfarging/fuktmerker. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelse på den kalde årstida. Gjentatte påkjenninger av is og kondens vil med årene skape behov for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Det må forventes påkostninger i form av vedlikehold. Det oppfordres til at man går over og sjekker hele dampspærren for punkteringer/utettheter mellom loft og underliggende etasje. Spesielt ved gjennomføringer som f.eks pipe, ventilasjonskanaler og kloakklufting. Eventuelle punkteringer/utettheter i dampspærren må tettes. Loftsluker må også være tette. Sjekk pakninger for eventuelle skader/utettheter. Eldre loftluker uten pakninger bør oppgraderes. Luftlekkasjer fra underliggende etasje opp til kaldt loft gjennom utettheter i dampspærren/loftsluke kan gi kondensskader (fuktskader) på undertak/takkonstruksjon. Utbedring av kondensskader kan være omfattende og kostbart

Tilstandsrapport



Tydlig lekkasjer rundt pipe. Disse var tørre på befaringstidspunktet.



Isolasjonen ligger stedvis ujevnt på loft.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1995, men enkelte vinduer i entré og på soverom mot øst er skiftet i 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med isolerglass fra 2000-tallet får tilstandsgrad 1.

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. Værslitte karmen utvendig. Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket.

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.



TG 3 Kjellervinduer

Trevinduer med 1+1 lags glass fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår bærer preg av slitasje. Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte vinduer må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Døren har datostempling 1997.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør: 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.

Lukkemekanisme går tregt, døren er vanskelig å lukke.

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.

Det må gjøres tiltak med lukkemekanisme på balkongdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vest med adkomst fra stue på ca. 23 m². Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 85 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov. Innfesting direkte i kledning er ikke anbefalt da denne ikke har tilstrekkelig bæring, tiltak anbefales. Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere. Langt overheng fra bærende konstruksjoner for bjelkelag.

Det er registrert horisontale skjevheter på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrasse rehabiliteres.

Innfesting i kledning bør forbedres.

Fundamentering av terrasse bør frostsikres

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Trapp og rekkverk i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fundamentering er ikke frostsikret. Det er registrert slitasje/skader på trapp. Større åpninger enn dagens krav i rekkverk/intrinns.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fundamentering for trapp bør frostsikres. Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper barnesikres / sikres iht. dagens krav.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Malt strie.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv. Parkett. Tepp gulv.

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.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflate-gulv har fukt skjolder. Knirk registrert.
Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Det er påvist noe fuktsvelling på gulv på kjøkken foran kjøleskap og oppvaskmaskin.

⚠ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i entré og gang. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i stue, og ca. 20 mm på ene soverom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning.

Bjelkelag over krypkjeller/blindkjeller er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens fordi det ofte er fuktige forhold i krypkjeller/blindkjeller.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

⚠ TG 2 Pipe og ildsted

2 stk piper i teglstein. Ildsted er montert. Siste dato for tilsyn: 04.04.2022. Siste dato for feiing: 27.06.2024.

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.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildsted i stue har kort avstand brennbar materiale. Det foreligger åpent avviksmelding fra feier/branntilsyn om at gods i ildsted er sprukket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres kompensierende tiltak for å redusere fare for varmeutvikling mot brennbare materialer. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Fyringsstedet bør ikke brukes før skade på ildsted er rettet.



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal 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.

Ingen eller få lufteventiler i grunnmur, lufteventiler bør etableres.

Konsekvens/tiltak

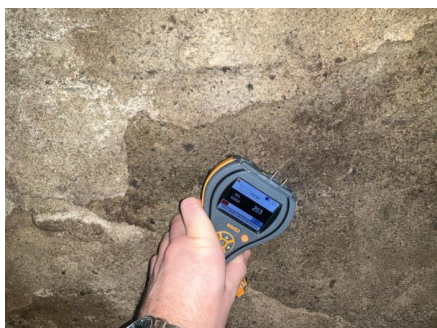
- Tiltak:

Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur. Det er ikke behov for strakstiltak siden rommene fungerer med dagens bruk. Ny eier må vurdere bruk av kjeller, tiltak må gjøres hvis kjeller skal tas i bruk til noe annet enn en grovkjeller.

Tilstandsrapport



Dugg på vinduets innside tyder på manglende ventilasjon.



TG 2 Kryp Kjeller

Støpt ringmur med kryprom. Ingen adkomst til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypekjeller/blindrom er ikke inspisert. Adkomst ikke mulig. Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fuktproblematikk i kryperommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere inspeksjonsluke. Montere flere ventiler.

Det oppfordres til uttligere undersøkelser av krypkjeller.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Trappen har dårlig belysning.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper sikres iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte finèrdører og profilerte tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid på innerdører er oppnådd. Dører går på i karm og er vanskelig å lukke. Slitasje på vrider og låsekasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder og funksjon er utskifting nært forestående. Enkelte dører trenger justeringer.

TG 1 Andre innvendige forhold

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

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.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusj. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Naturlig avtrekk. Tilluft dør. Ingen dokumentasjon for utført arbeid.

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. Eldre våtrom som ut fra alder/tilstand har utlevd mye av sin normale brukstid, men fortsatt fungerer med den bruk det har i dag. Det er ikke konstatert forhold som tilsier umiddelbar rehabilitering av våtrommet, men ut fra alder/ tilstand i kombinasjon med endret bruk kan dette gjøre at det kan oppstå skader som følge av bruk. Det er derfor påregnelig at fullstendig oppbygging av nytt våtrom må utføres i nærmere fremtid. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Gjennomføringer/avløp i baderomsplater som er våtrommets tettesjikt på vegg har avvik. Overgang gjennomføring - baderomsplate er ikke tettet.
- Det er ufagmessig utførelse av overflate, hjørnelister tetter ikke tilstrekkelig mot baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen gjennom hull. Det kan ikke verifiseres om hull har ført til skade inne i konstruksjon, det vil på denne bakgrunn kunne være risiko for skade inne i konstruksjonen. Det anbefales utbedring slik at fukt ikke kan trenge inn i veggkonstruksjonen.
 - Det er ikke behov for strakstiltak, men om bruker har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk i dusjens nedslagsfelt.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg er våtrommets tettesjikt på gulvet. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ufagmessig utførelse av overflater, sveis på gulvbelegg er ikke ført 45 grader i innvendig hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for straktiltak, men om bruker har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.



1. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil. Dusjhjørne med glassdører. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

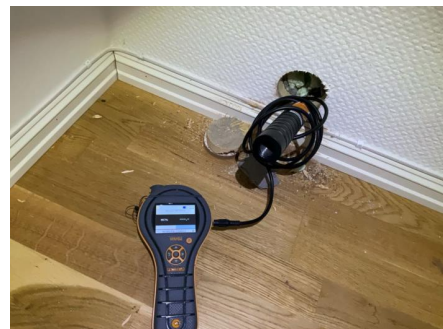
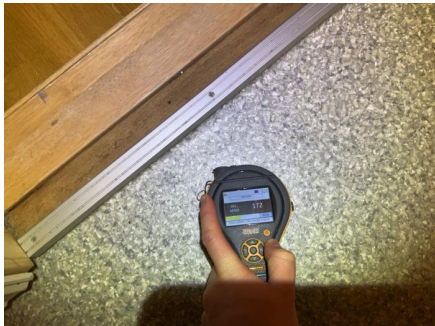
- Tiltak:
 - Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte og løsning for tilluft til våtrommet.

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i vegg fra soverom, bak dusjsonen. 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



KJØKKEN

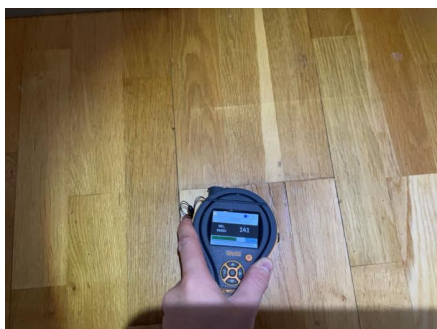
1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Benkebeslag med oppvaskkum. Laminatplater over benkeplate. Plass til frittstående oppvaskmaskin.

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



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

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ulyder i kjøkkenvifte ved funksjonstesting. Det tyder på bøss etc som er liggende i avtrekkskanal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det oppfordres til hterligere undersøkelser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- 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 straktiltak utifra at vannledninger fungerer i dag, men utifra forventet brukstid kan skader plutselig oppstå. Anbefales å isolere vannrør i kjeller.

Tilstandsrapport



TG2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Det er skrevet årstall 2012 i støp i kjeller ved avløpsrør som gir grunn til å tro at nye avløpsrør er lagt i støp i 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Durgoventil/kloakklufting er plassert på loft. Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal føres over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufting over tak anbefales etablert.



TG1 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.

TG2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter fra nyere tid er plassert i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring eller automatisk vannstoppeventil på varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.

Bereider anbefales flyttet til rom med sluk.



TE 2 Varmepumpe

2. stk luft-luft varmepumper montert i boligen. En montert i entré, den andre i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for varmepumper. Ukjent om service er utført siste året.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak da varmepumper tilsynelatende fungerer. Utfra alder kan tiltak være påregnelig. Service anbefales.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i 1. etasje. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

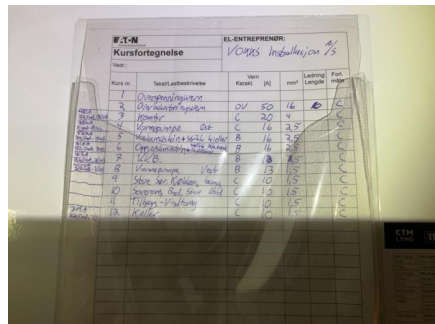
Inntak og sikringsskap

1. 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
2. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
3. 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 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. Deler av el-anlegget er ikke jordet. Estimat for kostnad er kun vurdert ut fra at el-kontroll må foretas- kostnad for å rette avvik etter kontroll er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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 tilfredsstillt 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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann ført ut på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuksikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering. Fuksikringen har oppnådd forventet brukstid og det er indikasjoner på sviktende drenering, tiltak anbefales. 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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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. Det er ikke behov for strakstiltak, men utskifting av fuksikring og drenering vil være påregnelig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmur er innkledd innvendig med plater av tresonitt, begrenset inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- 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:

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 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Septiktank

Septiktank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Støpt ringmur med plate på mark av støpt betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med metallplater. Vindski i tre. Ytterdør i tre. Trevinduer med 2-lags glass. Vippeport av tre. Innlagt strøm.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert. Generelt stort etterslep på vedlikehold og behov for oppgradering.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

181 m²/181 m²

Enebolig: Entré, Gang, 3 Soverom, Bad, Stue, Kjøkken, Trapperom, 3 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 700 000

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

1 250 000

Konklusjon markedsverdi

1 250 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringsstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Grimesvingen 15 ,2866 ENGER 92 m ² 1975 2 sov | 22-08-2024 | | 1 425 000 | | 1 425 000 | 15 489 |
| 2 Hornslivegen 17 ,2866 ENGER 105 m ² 1962 4 sov | 06-04-2017 | 1 250 000 | 1 420 000 | | 1 420 000 | 13 524 |
| 3 Hornslivegen 163 ,2866 ENGER 117 m ² 1977 2 sov | 19-03-2022 | 1 450 000 | 1 555 000 | | 1 555 000 | 13 291 |
| 4 Grimesvingen 9 ,2866 ENGER 78 m ² 1969 2 sov | 05-07-2020 | | 950 000 | | 950 000 | 12 179 |
| 5 Randsfjordvegen 1866 ,2866 ENGER 127 m ² 1945 4 sov | 15-10-2023 | 1 490 000 | 1 350 000 | | 1 350 000 | 10 630 |
| 6 Grimesvingen 2 A ,2866 ENGER 130 m ² 1955 3 sov | 13-05-2018 | 1 400 000 | 1 200 000 | | 1 200 000 | 9 231 |
| 7 Grimesvingen 2 B ,2866 ENGER 107 m ² 1959 3 sov | 08-05-2018 | 1 190 000 | 900 000 | | 900 000 | 8 411 |
| 8 Hornslivegen 21 ,2866 ENGER 125 m ² 1955 2 sov | 01-09-2021 | | 825 000 | | 825 000 | 6 600 |

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|--|------------|---------------|
| Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert. | Kr. | 12 000 |
| Vedlikeholdskostnader, estimert. (Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) | Kr. | 30 000 |
| Forsikring, estimert. | Kr. | 7 000 |
| Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, internett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere. | Kr. | 1 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 49 000 |

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 4 950 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 2 650 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 2 300 000 |

Garasje

| | | |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 550 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 280 000 |
| Sum teknisk verdi - Garasje | Kr. | 270 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 570 000

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. | 150 000 |
|-------------------|-----|---------|

Beregnet tomteverdi

Kr. 150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 2 700 000 |
|--|------------|------------------|

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

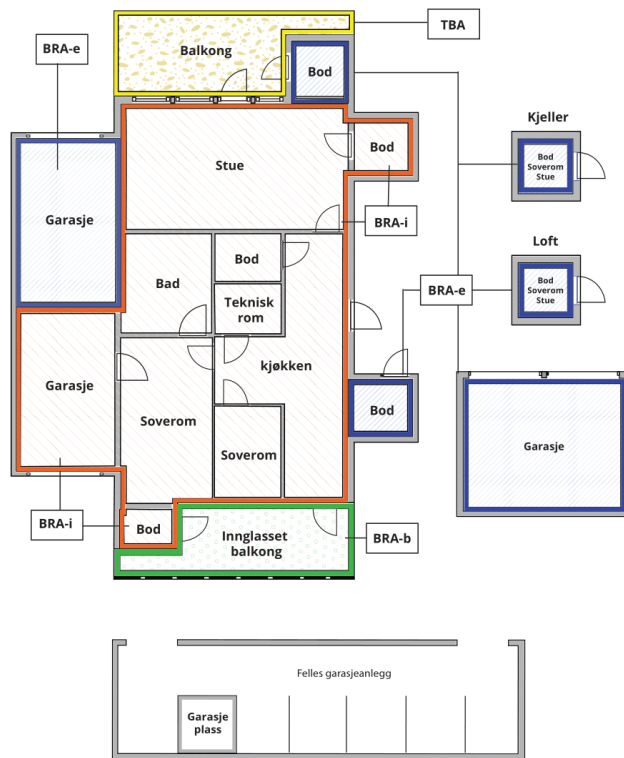
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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) | | |
| 1. Etasje | 110 | | | 110 | |
| Kjeller | 71 | | | 71 | |
| Krypkjeller | | | | | |
| SUM | 181 | | | | |
| SUM BRA | 181 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Entré , Gang , Soverom , Bad , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Kjøkken , Trapperom/bod | | |
| Kjeller | Bod , Bod 2, Bod 3 | | |
| Krypkjeller | | | |

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 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.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 238 cm.

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

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrasse mot vest med adkomst fra stue på ca. 23 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger byggetegninger, men boligen er tilbygd på 1970-tallet (ref ferdigattest), men ingen tegninger foreligger for tilbygg. Planløsningen stemmer dermed ikke med tegningene fra byggeår. Konstruksjoner over 0,5m over terrengnivå regnes med i bebygd areal på eiendommen, ukjent om dette er byggemeldt.

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 befaringsstidspunktet.

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.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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 | | 42 | | 42 | |
| SUM | | 42 | | | |
| SUM BRA | 42 | | | | |

Romfordeling

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

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.

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 | 108 | 73 |
| Garasje | 0 | 42 |

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 ivaretatt.
I areal S-ROM inngår bod/trapperom til kjeller i 1. etasje, samt hele kjelleretasjen.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|--------------------|---------------|
| 05.11.2024 | Ole Anders Brænden | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3447 SØNDRE LAND | 76 | 42 | | 0 | 1811.5 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Grimesvingen 2 B

Hjemmelshaver

Svein Aksel Rasmussen's bo

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommunekart, oppmåling anbefales.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2016-2026 for Søndre Land.
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Vedtatt reguleringsplan: Fv. 34 Grime-Vesleelva
Arealformål: Boligbebyggelse
Feltavn: B4

Deler av eiendommen ligger innenfor gul sone iht. T-1442 (støysone).

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|----------|------|
| 900 000 | 2018 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 04.11.2024 | Spørsmål i selgers/revirentens egenerklæring er ikke besvart fordi selger har ikke førstehåndskunnskap om eiendommen. | Gjennomgått | | Nei |
| Revirent | | | Finnes ikke | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 12.11.2024 | Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi. | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 12.11.2024 | Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk. | Gjennomgått | | Nei |
| Energirapport | 12.11.2024 | | 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. | Finnes ikke | | Nei |
| Tegninger | 07.10.1959 | Byggetegninger | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger tilbygg | | Det er ikke fremlagt byggegodkjente tegninger for tilbygg. Det er ikke alltid disse finnes i kommunen sine arkiver. Ferdigattest for tiltaket foreligger. | Finnes ikke | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 01.12.1972 | Tilbygg til enebolig. | Gjennomgått | | Nei |
| Kvitt. off. avgifter | | | Gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HA3825>

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