

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Øvre Torvgate 40 , 2821 GJØVIK

 GJØVIK kommune

gnr. 67, bnr. 1220

Markedsverdi

10 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 412 m² BRA-i: 312 m²



Befaringsdato: 25.04.2025

Rapportdato: 02.05.2025

Oppdragsnr.: 14333-2154

Referansenummer: XQ8857

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Sindre Illøkken Eriksen

Vår ref:



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

Takstcon AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Innlandet takstservice AS - 929 589 785

Sindre 7. Eriksen

Sindre Illøkken Eriksen

sindre@takstcon.no

459 64 141



INITO

 TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

BELIGGENHET:

Eneboligen har en meget sentral beliggenhet i Gjøvik sentrum med tilgang til alle fasiliteter. Nærhet til skole og barnehage. Fine friluftsmuligheter i nærområdet og kort avstand til Fastland friluftsbad, tennishall, Hovde alpinbakke, Gjøvik stadion, Fjellhallen og Røverdalen.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i sparesteinsbetong. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Takteking med betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Etasjeskiller i betong- og trekonstruksjoner. Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass og med 1+1 lags glass. Balkongdører i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass.

BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 312 m² over 1½ etasje med kjeller. Luftbalkong på ca. 3 m² mot nord med adkomst fra soverom. Terrasseplatting på ca. 71 m² mot nord/vest med adkomst fra gang/stue. Terrasse på ca. 28 m² mot øst med adkomst fra stue og fra kjøkken. Terrasseplatting på ca. 19 m² beliggende mot nord/vest på eiendommen. Garasje med to biloppstillingsplasser. Lekestue.

STANDARD:

Boligen er fra 1953. Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring, strøm og varmepumpe med vannbåren varme. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 1319,3 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Belegningsstein på gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1953

INNSENDIG

[Gå til side](#)

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

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Tapet. Panel. Fliser. Malte glatte flater. Baderomsplater. Malt strie. Betong

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Fliser. Teppegulv. Heltre. Betong.

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Peisinnstas montert i tv-stue.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Profilerte tredører. Formpressede innerdører. Malte glatte dører. Skyvedør, enkelte med glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loftetasje: Våtrommet er opplyst rehabilitert i 2017. Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Malte strie i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Bad 1. etasje: Våtrommet er nybygd i 2020. Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjnisje. Speil med tilhørende belysning. Badekar. Veggmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Bad kjeller: Våtrommet er opplyst etablert i 2007 i forbindelse med badstue. Fliser på gulv og vegger. Himling av betong. Panel på vegger. Dusj. Veggmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2020 med laminerte skrog, profilerte fronter og flislågt benkeplate med kjøkkenkum. Flislågt og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kaffemaskin og kjøleskuffer. Komfyrvakt montert. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i loftetasje: Toalettrom med fliser på gulv, fliser på vegger og malt strie i himling. Servant med underskap. Speil. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

Toalettrom i 1. etasje: Toalettrom med gulvbelegg, tapet på vegger og malte glatte flater i himling. Servant. Speil. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

Badstue med betonggulv, treplatting på gulv, panel på vegger og panel i himling. Badstueovn med ukjent alder.

Vaskekjeller med fliser på gulv, fliser på vegger og panel i himling. Stålkum med blandebatteri. Opplegg og plass til vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Varme i gulv. Sluk av støpejern.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.

Synlig avløpsrør som føres ned i støp er av soil/støpejern.

Luft-vann varmepumpe fra 2020 montert på yttervegg, innedel er plassert i fyrrom.

I tillegg er det eldre fyrkjele som er bygd om til bioolje, brenner er fra 2020. Denne kobles inn automatisk ved behov ved kaldere utetemperaturer. Fyrkjele kan også fyres med strøm.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2015 er plassert i fyrrom.

Sentralstøvsuger, montert i fyrrom kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	412 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	312 m ²
Totalpris	10 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 10 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

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

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

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

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

Garasje

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

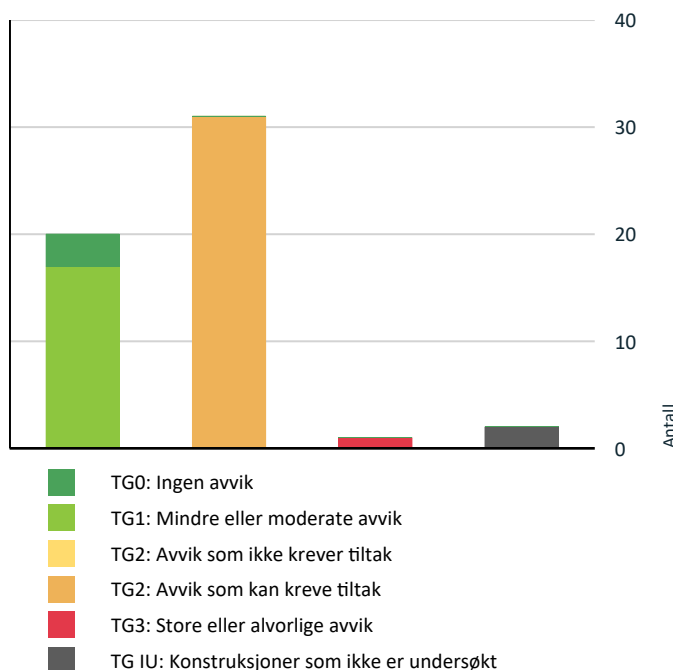
Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon.

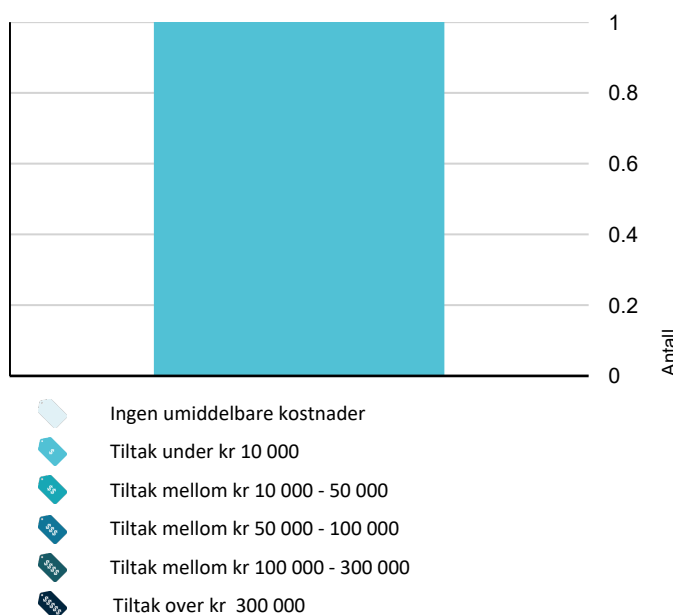
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Spesialrom > Loftetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

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

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Bygningen er 72 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. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

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

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

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

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

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein.

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

Eier opplyser i tidligere taktrapport at taktekking er oppgradert ca. 2001. Ukjent om undertak er byttet samtidig.

Årstall: 2001
Vurdering av avvik:

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Takteking er delvis mosegrodd.
- Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med takteking.
- Gjennomføringer i denne taktekingen er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mose anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen
- Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med taktekingen, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.
- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser vedrørende om undertaket ble skiftet samtidig som taktekingen. Gjør oppmerksom på at for eventuelt å skifte undertak må takteking, sløyfer og lekter fjernes.



Taktekking er delvis mosegrodd. Mose anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler snøfanger på hele takflatene, men dette var ikke krav på byggemeldingstidspunkt.
- Frostsprengt takrennenedløp.
- Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.
- Manglede nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dagens krav: Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.
- Konstruksjonen rundt nedløpet kan få følgeskader dersom det oppstår lekkasjer i forbindelse med frostsprengt nedløpsrør.
- Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuksikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra grunnmuren/bygningen

Tilstandsrapport



Det mangler snøfanger på hele takflatene, men dette var ikke krav på byggemeldingstidspunkt.



Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid.



Manglete nedløp- dette har gjort så treverk i området rundt er slitt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.

Hjemmelshavers opplysning: Utvendig overflater på bolig, garasje og uthus er beiset i 2018 og 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.
- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Sprekker nederst på kledning er registrert.
- Endeved på utvendig kledning har ikke dryppkant.
- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke registrert avvik på veggkonstruksjon som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak. Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep. Overvåk tilstanden jevnlig.
- Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
- Overflatebehandling av endeved/kledning, evt utskifting av skadet kledning. Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold.
- Ingen dryppkant forkorter kledningens funksjonstid. Det anbefales å etablere skråskjære nedre del av kledningen for å begrense fuktopptrekk i treverket. Viktig at endeved overflatebehandles.
- Det er ikke behov for straktiltak. Åpninger i veggkonstruksjonen kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskost

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Ikke adkomst til loft på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:
- Ingen inspeksjonsmulighet av møneloft på befaringsdagen. Takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen.
- Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.
- Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser 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 anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.



Noe malingsflass oppunder takutstikket.



Ingen inspeksjonsmulighet av møneloft på befaringsdagen.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass i hovedsak fra 2002 og 2007.
Velux takvinduer med 3-lags isolerglass. Vinduene er opplyst å være fra ca. 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør.

Tilstandsrapport



Viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør.



Takvinduer er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

TG 1 Dører

Ytterdør i treverk med 3-lags isolerglass.

2 stk. to-fløy balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2002 i 1. etasje.

Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2002 på loftetasje.

Kjellerdør i treverk, kjellernedgang med overbygg utvendig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Luftebalkong på ca. 3 m² mot nord med adkomst fra soverom. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 94 cm.

Terrasseplattning på ca. 71 m² mot nord/vest med adkomst fra gang/stue. Konstruksjoner og overflater i treverk. Pergola på deler av terrasse med sittegruppe, terrasse er stedvis overbygget. Terrasse er opplyst å være fra 2021.

Terrasse på ca. 28 m² mot øst med adkomst fra stue og fra kjøkken. Konstruksjoner i betong, flisbelagt. Rekkverk av treverk. Rekkverkhøyde på ca. 74 cm.

Terrasseplattning på ca. 19 m² beliggende mot nord/vest på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov. Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov.
- Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere.
- Takkonstruksjon over deler av terrasseplattning er underdimensjonert ift. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres, rekkverk bør forhøyes.
- Vedlikeholdsarbeider må påregnes.

Tilstandsrapport



Skadet flis på trapp.



Slitasje/fuktskader på rekkverk ved nedløp.



Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i støpt betong til terrasse mot øst (flisbelagt trapp).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Fundamentering er ikke frostsikret.
- Løse fliser er observert.
- Det er manglende rekkverk i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fundamentering for trapp bør frostsikres.
- Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper barnesikres / sikres iht. dagens krav.
- Fliser bør limes på nytt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Løs flis på trappen.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

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

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Tapet. Panel. Fliser. Malte glatte flater. Baderomsplater. Malt strie. Betong.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Fliser. Teppergulv. Heltre. Betong.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong og i trekonstruksjoner.
Støpt gulv på grunn i kjeller.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i loftetasjen på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 13 mm.
Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i loftetasjen på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 12 mm.

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 6 mm.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 7 mm.

Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig.

Avvikene som er målt er innenfor kravene i NS3600. Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning.

Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter. Fuktsperre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på <https://dsa.no/radon>

Tilstandsgrad 2 er satt fordi radon skal vurderes opp mot dagens forskriftskrav og NS 3600 stiller krav til at alle boliger skal foreta radonmålinger.

Vurdering av avvik:

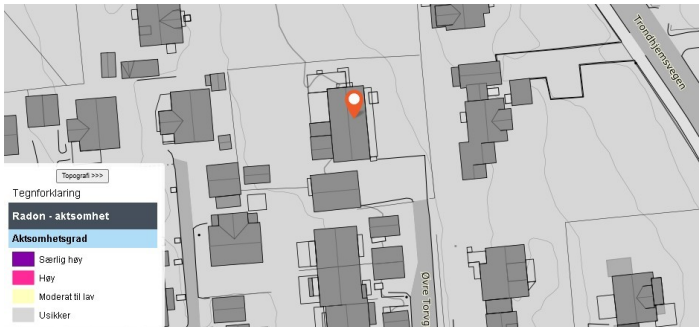
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med usikker radonforekomst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



! TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Peisnnsats montert i tv-stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Pipe/pipevange er tildekket.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon.



Heldekkende beslag anbefales montert over pipe. Dette for å redusere sjanse for fuktighet i takkonstruksjonene.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller har hovedsakelig synlig grunnmur på alle rom, bortsett fra bad og badstue. Vegg er flislagt på bad. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normal nederst på grunnmur mot gulv.
- Malingsflass, avskalling og saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak siden rommene fungerer med dagens bruk. Det anbefales å utrede omfanget av fuktpåkjenning.
- Da drenering har oppnådd over halvparten av forventet brukstid er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Se punkt tomtetforhold>drenering.

! TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

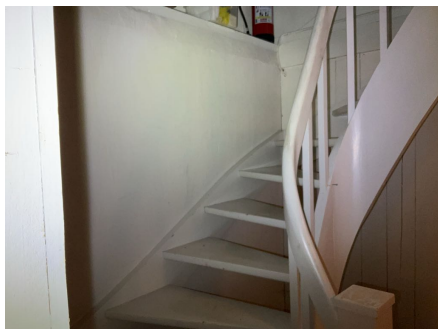
Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

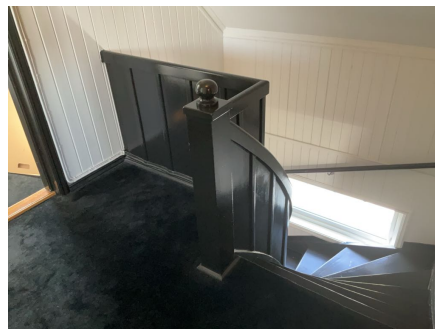
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Hovedtrapp: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Kjellertrapp: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det anbefales å montere list under trappetrinn. Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper sikres iht. dagens krav.



Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet til kjeller.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

🔧 TG 2 Innvendige dører

Profilerte tredører. Formpressede innerdører. Malte glatte dører. Skyvedører, enkelte med glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

🔧 TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Varmepumpe, luft-vann med oljefyr, distribuert med radiatorer. Ildsted-peisinnsett i stue.

Opplyst i tidligere takstrapp: Varme i gulv på entré, gang og bad av varmekabler.

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.

Hjemmelshavers opplysning; Varmepumpe med strømstyring, som også kan styres via WIFI, og er oppkoblet for fjernstyring. Temperaturen kan styres i detaljer til alle døgnetstider og timer, med senkning og økning som styrer seg selv enten i følge en modell/curve eller fjernstyres via WIFI.

Det er sentralfyring og radiatorer i så godt som alle rom inkludert kontor, trimrom i kjeller, alle soverom, stuer, hall/gang, toalett, m.m.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Våtrommet er opplyst rehabilitert i 2017. Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Malte strie i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Årstall: 2017

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere taktrapport.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg. Malt strie i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er dør i våtsone.
- Skråhimming over dusjsone er en våtsone og det stilles de samme krav til fuktsikring/membrantetting og bruk av fuktrobuste materialer som i øvrige våtsoner. Det er ikke benyttet overflater som egner seg i våtsone og det er sannsynligvis ikke etablert membran/tettesjikt himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.



Gulv utenfor dusjsone er laget tilnærmet flatt (ikke motfall fra sluk). Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppkant ved dør er ikke mulig å undersøke pga. terskel/list. Det forutsettes i denne rapporten at arbeidene er utført ihht. dagens krav. Hvis det ønskes å verifisere at dette stemmer, så må ytterligere undersøkelser gjennomføres.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Banemembran, synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til membran/tettesjikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene. Membraner har en aldriingsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

LOFTETASJE > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører.

LOFTETASJE > BAD

TE 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

LOFTETASJE > BAD

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i vegg fra soverom. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er nybygd i 2020. Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjnisje. Speil med tilhørende belysning. Badekar. Veggmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere takstrapport.

1. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

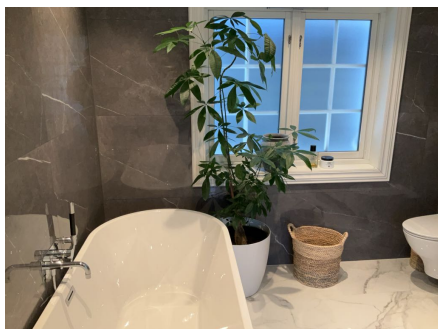
Fliser på vegg. Malte glatte flater i himling. Downlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er vindu i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vindu er potensielt eksponert for fuktpåkjenning. Plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning. Bygningssdelen bør beskyttes mot direkte fuktpåkjenning. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.



Det er vindu i våtsonen.

1. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv- storformat. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Tettesjikt med ukjent utførelse er synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Badekar med dusj. Vegghengt wc.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, fuktstyrt vifte. Tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i vegg fra stue. 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.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

KJELLER > BAD

Generell

Våtrommet er opplyst etablert i 2007 i forbindelse med badstue. Fliser på gulv og vegger. Himling av betong. Panel på vegger. Dusj. Veggmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved

Tilstandsrapport

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.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere takstrapport.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

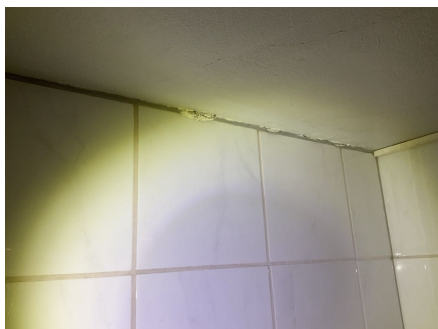
Fliser på vegg. Betong i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert skade/slitasje på overflate-saltutslag i overgang vegg/himling.
- Det er registrert hullyd/fast bom bak fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.
- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring av hullyd/fast bom.



Det er registrert skade/slitasje på overflate-saltutslag i overgang vegg/himling.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Se tekniske installasjoner>avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

Avløpet er tett på befaringsdagen, opplyst at rørene er spylt i ettertid.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnisje. Vegghengt wc.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Fuktsøk på overflater er foretatt. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2020 med laminerte skrog, profilerte fronter og flislagt benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kaffemaskin og kjøleskuffer. Komfyrvakt montert.

Opplyst i tidligere takstrapport at det er montert vannstoppeventil og fuktføler i kjøkkenbenk/under sokkel.

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

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere takstrapport.



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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM

LOFTETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, fliser på vegger og malt strie i himling. Servant med underskap. Speil. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



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

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvbelegg, tapet på vegger og malte glatte flater i himling. Servant. Speil. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



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

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue med betonggulv, treplattning på gulv, panel på vegger og panel i himling. Badstueovn med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmåling med hammerelektrode i svill viser forhøyede fuktverdier i svill på badstue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det oppfordres til ytterligere undersøkelser i påforet vegg for badstu, mot grunnmur. Kartlegg hvor fuktbelastning kommer fra.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskekjeller med fliser på gulv, fliser på vegger og panel i himling. Stålkum med blandebatteri. Opplegg og plass til vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Varme i gulv. Sluk av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet bygget uten særlig tanke på tetthet og fuktsikring, slik det er krav om i dag. Eldre rom med moderat bruksintensitet kan ved endret bruk ha en kort gjenværende brukstid. Forventet brukstid er oppnådd for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak siden rommet fungerer med dagens bruk. Oppgradering og utskifting må påregnes om man har andre brukskrav. Vannsøl bør unngås.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.

Innvendige vannrør av varierende alder.

Vannrør til installasjoner i 1. etasje og loftetasje er av plast, rør-i-rør.

Vurdering av avvik:

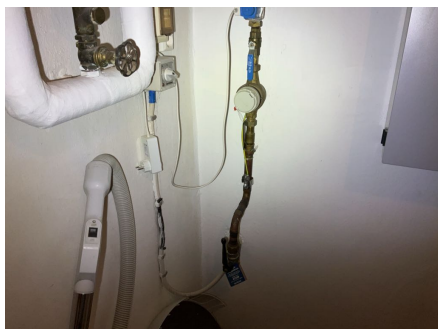
- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for deler av røranlegg er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Når vannrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.



Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Innvendige avløpsrør av varierende alder.

Synlig avløpsrør som føres ned i støp er av soil/støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for deler av avløpsrør er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

TG 2 Varmesentral

Luft-vann varmepumpe fra 2020 montert på yttervegg, innedel er plassert i fyrrom.

I tillegg er det eldre fyrkjele som er bygd om til bioolje, brenner er fra 2020. Denne kobles inn automatisk ved behov ved kaldere utetemperaturer. Fyrkjele kan også fyres med strøm.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere takstrapport.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid, er oppnådd på fyrkjele og radiatorer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden fyrkjele fungerer i dag, men ut ifra alder og brukstid kan skader plutselig oppstå på eldre varmepumper.

Tilstandsrapport



Viktig å lede vann fra varmepumpe bort fra grunnmuren.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2015 er plassert i fyrrom.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger, montert i fyrrom kjeller.

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

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapene er plassert i gang i loftetasje og i kjeller.

Hjemmelshavers opplysning: det er nye downlights med nye kabler og dimmere i de fleste rom som f eks: kjøkken, gang/hall 1. etasje både mot syd/vest og nord, samt bad 1. etasje, alle 3 stuer, m.m.

Totalt 3 nye sikringsskap. To i 2019 og ett i kjeller i 2020. Alle med automatsikringer og nye kabler.

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

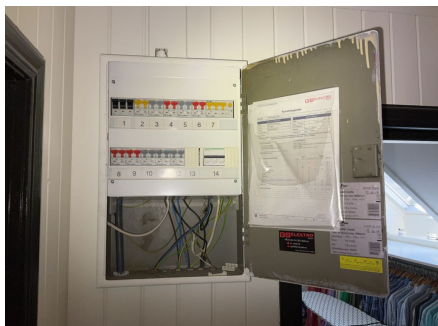
Generell kommentar

Jeg er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

Vi gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader, samt risiko for brann og elektriske støt.

Tilstandsrapport



Sikringsskap plassert i loftetasje.



Sikringsskap plassert i loftetasje.



Sikringsskap plassert i kjeller.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er brannslukningsapparat i boligen. Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Det er ikke synlige skader på slukkeutstyr. Slukkeutstyr er ikke demontert eller funksjonstestet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert røykvarsler i hver etasje. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

Røykvarslere skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteri som reserveløsning iht. Tek 17 krav. Dette er ikke et avvik i byggeforskriften for denne boligen, men skal kommenteres da dette er avvik i forskriften "Tryggere bolighandel" til ny Avhendingslov.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden tilbygg mot sør/vest ifra 1999. Ukjent hvilke arbeider som ble gjort.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsikringen har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det kan ikke forventes dreneringen har tilfredsstillende effekt.

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men utskifting av fuktsikring og drenering vil være påregnelig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i sparesteinsbetong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Terrengforhold

Flat/skrånende tomt.

Belegningsstein på gårdsplass mellom bolig og garasje på gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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). Det er enkelte ujavnheter i overflate på belegningsstein, normale setninger må påregnes over noen år.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Hjemmelshavers opplysning: Det er lagt ny vannledning med Elvestad kabel inn til boligen, fra kommunalt nett. Utført i 1996.

Merknad: Tilkoblet offentlig avløp via septiktank som tømmes etter behov. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømming, påhviler hjemmelshaver.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 2 Septiktank

Septiktank i betong.

Eiers opplysning: Kummen er tømt 27/4 - 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Oljetank

Oljetank opplyst i glassfiber, opplyst installert i 2007.

Gammel tank er sanert, godkjent av bygningsmyndighetene. Opplysninger gitt i tidligere takstrapport.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1995

Kommentar

Opplyst i tidligere takstrapport.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Sokkel i betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Undertak av plater. Takteking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Leddporter av tre med garasjeportåpner. Innlagt strøm. Isolert veggkonstruksjon. Trapp til loft utvendig.

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

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

Lekestue



Anvendelse

Lekestue

Byggeår

Kommentar

Ukjent alder.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Fundamentert direkte på grunn med lettklinkerblokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Undertak av plater. Takteking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Innlagt strøm.

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

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

312 m²/312 m²

Enebolig: 3 Gang, 3 Soverom, 3 Toalettrom, 3 Bad, Garderobe, Entré, Kjøkken, Stue, 4 Bod, TV-stue, Kjellernedgang, Fyrrom, Trimrom, Kontor, Badstue

Andre bygg: Garasje, Lekestue
Bruksareal andre bygg: 100 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 10 000 000

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 10 750 000

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

10 000 000

Konklusjon markedsverdi

10 000 000

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 befaringstidspunktet: 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	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Johan Sverdrups gate 19 ,2819 GJØVIK 202 m ² 1958 5 sov	14-11-2022	8 500 000	8 250 000		8 250 000	40 842
2 Johan Sverdrups gate 7 ,2819 GJØVIK 232 m ² 1932 5 sov	01-06-2020	9 500 000	9 000 000		9 000 000	38 793
3 Tordenskjolds gate 17 ,2821 GJØVIK 194 m ² 1918 4 sov	26-11-2019	7 500 000	7 350 000		7 350 000	37 887
4 Hunnsvegen 36 ,2819 GJØVIK 264 m ² 1934 5 sov	23-03-2025	9 800 000	9 450 000		9 450 000	35 795
5 Øvre Torvgate 29A ,2821 GJØVIK 282 m ² 1949 6 sov	12-09-2024	8 900 000	8 700 000		8 700 000	30 851
6 Marcus Thranes gate 30 ,2819 GJØVIK 247 m ² 1923 4 sov	23-06-2024	6 500 000	6 300 000		6 300 000	25 506

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, estimert.	Kr.	12 000
Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.	30 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.	50 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	92 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 600 000
.	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 220 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	7 400 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	270 000

Lekestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Lekestue	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 750 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	3 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	3 000 000

Kommentar

.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	10 750 000
--	------------	-------------------

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

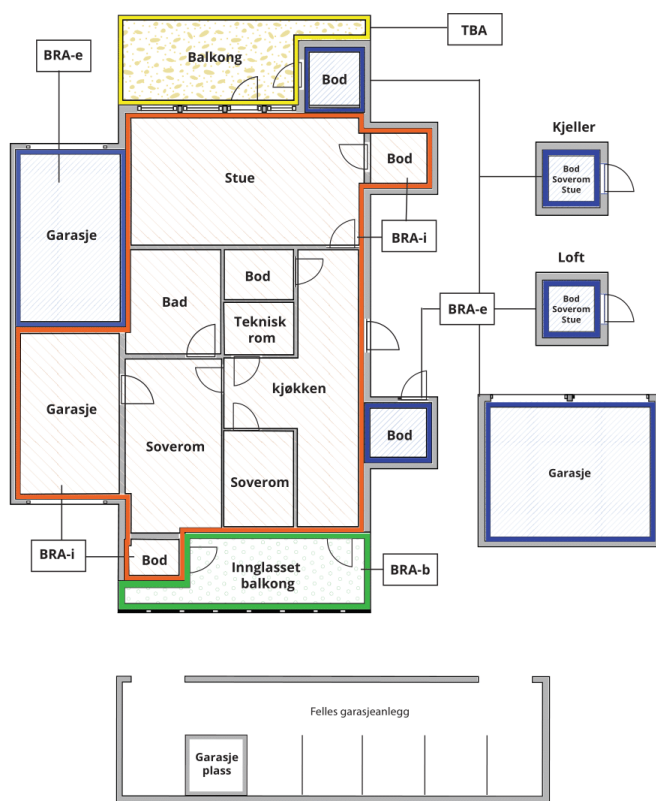
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	79			79	3
1. etasje	121			121	118
Kjeller	112			112	
SUM	312				121
SUM BRA	312				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Gang, Soverom, Toalettrom, Bad, Garderobe, Soverom 2, Soverom 3		
1. etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Bad, Toalettrom, Bod, Gang, TV-stue, Kjellernedgang		
Kjeller	Bod, Gang, Fyrrom, Trimrom, Kontor, Bad, Badstue, Vaskekjeller, Bod 2, Bod 3		

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.

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.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 239 cm og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 227-233 cm.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 202-220 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:

Luftbalkong på ca. 3 m² mot nord med adkomst fra soverom.

Terrasseplatting på ca. 71 m² mot nord/vest med adkomst fra gang/stue.

Terrasse på ca. 28 m² mot øst med adkomst fra stue og fra kjøkken.

Terrasseplatting på ca. 19 m² beliggende mot nord/vest på eiendommen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 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.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Oppholdsrom i kjelleren tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold. Rom i kjelleren er innredet etter byggeåret, men det er ikke søkt bruksendring for disse rommene. Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, disp.rom) til hoveddel (eks bad, soverom, stue etc) var meldepliktig jmf Plan og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspliktig. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig.

Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		30		30	
1. etasje		59		59	
SUM		89			
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1. etasje		Garasje, Bod	

Kommentar

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

Bod i bakkant av garasje er 13 m².
Garasjeportbredde x høyde: 2,5m x 2,1m.

Areal

Lovliggheit

Byggetegninger

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

Kommentar:

Lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	276	36
Garasje	0	89
Lekestue	0	11

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 ivarettatt.
Garasje	
Lekestue	I areal S-ROM inngår bod i 1. etasje- 3 boder og fyrrom i underetasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Sindre Illøkken Eriksen	Takstingeniør
	Aktiv Eiendomsmegling v/ Lene Bergum	Rekvirent
	Pettersson og Marius Alm	
	Runde Fossumstuen	Hjemmelshaver

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	1220		0	1319.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Torvgate 40

Hjemmelshaver

Fossumstuen Mona
Fossumstuen Rune

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Regulering

Reguleringsplan:

Vedtatt reguleringsplan: Gjøvik sentrum nord.

Frittliggende småhusbebyggelse.

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.

KpBestemmelseOmråde.

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Krav vedrørende infrastruktur.

Boligbebyggelse - nåværende.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (<https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Energieffektivisering

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

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

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

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

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

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

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	24.04.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	24.04.2025	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Hjemmelshaver	25.04.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Dette er et tvangssalg, egenerklæring er ikke fylt ut av eier. Salget reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven egenerklæring er derfor ikke aktuelt.	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Finnes ikke		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport	23.04.2025	Takstrapport utført av min kollega.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	14.05.2021	Samsvarserklæring gjelder for opplegg til varmepumpe, opplegg til utelys, og feilsøk av dimmer.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	12.02.2020	Samsvarserklæring gjelder for opplegg i bolig ifm renovering. Diverse arbeider er utført- se samsvarserklæring som ligger i Boligmappa for detaljert info.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	19.02.2019	Samsvarserklæring gjelder for bytte av innmat i sikringsskap.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	15.12.2016	Samsvarserklæring gjelder for omgjøring på bad.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger, tilbygg	22.04.1968		Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	22.01.1953		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger, garasje	31.08.1995		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	
2	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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

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

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje

og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

Forutsetninger

- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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 informasjonene 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 er ikke teknisk vurdert .

Forutsetninger

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

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

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

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

Det gjøres særlig oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.