

Rapportutkast

Tilstandsrapport

📍 Bukkholtvegen 29, 2335 STANGE

📖 STANGE kommune

Gnr. 97, Bnr. 258, Snr. 2

Areal (BRA): Kjedehus 134 m², Carport m/ utvendig bod 8 m²



Befaringsdato: 19.05.2022

Rapportdato: 31.05.2022

Oppdragsnr: 20009-1120

Autorisert foretak: TakstPlan AS

Sertifisert takstmann: Christian Ryberg

Norsk takst

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

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

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

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

Takstplan AS

Takstplan AS leverer tjenester innen takst- og tilstandsrapportering av boliger og næringsbygg i Innlandet. Med over 1500 utførte takstopppdrag i løpet av senere år, har vi opparbeidet oss en solid teknisk og økonomisk kompetanse, i tillegg til en unik lokalkunnskap i eiendomsmarkedet. I Takstplan AS er vi i dag 2 ansatte med bred byggfaglig bakgrunn. Vi er opptatt av kvalitet og grundighet i våre rapporter og det å være en viktig bidragsyter for en tryggere bolighandel for alle involverte parter.

Ta kontakt med oss dersom du har spørsmål til innholdet i våre rapporter eller du ønsker å benytte oss på nye takstopppdrag. Vi tilbyr også mer generell boligrådgivning og kan bistå i reklamasjonssaker, vurdering av skader og aktuelle tiltak du ønsker å få vurdert i egen bolig.



Christian Ryberg
Uavhengig Takstmann
31.05.2022 | HAMAR

TakstPlan AS

Stangevegen 34
941 04 040

Rapportansvarlig

Christian Ryberg
Uavhengig Takstmann
post@takstplan.no
941 04 040

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en kjedet enebolig på 2 plan med tilliggende carport og utvendig bod til boligen.

Boligen er oppført i 2021 og har en bygningsmessig moderne utførelse typisk for byggeåret.

Interessenter oppfordres på generelt grunnlag til grundig å gjennomgå rapporten for å få et helhetlig bilde av boligens tilstand og hvilke eventuelle tiltak som må påregnes.

Kjede hus - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takteking med sveiset takmembran. Taksluk med fall. I hovedsak innvendige taknedløp. Taksluk av metall. Beslag av metall. Overløp på takplanet. Ellers renne og nedløp av metall på terrassedel.

Boligen har yttervegger av bindingsverkskonstruksjoner. Utvendige fasader med stående bordkledning. Flatt tak av kompakttak-konstruksjoner. Heltre vinduer med 3-lags energiglass. Glassenes produksjonsår er: 2020. Vinduene har utvendig vannbrett m/ beslag. Massiv ytterdør av tre med glassfelt. Terrassedører av tre med 3-lags isolerglass. Glassenes produksjonsår er: 2020

Boligen har vestvendt terrasseplatting med tilkomst fra stue og hagedel. Konstruksjoner med trebjelkelag på terreng. Gulv av impregnerte terrassebord. Vestvendt balkong med tilkomst fra stue i 2. etg. Areal målt til ca 64kvm. Konstruksjoner med trebjelkelag. Gulv av impregnerte terrassebord på sveiset beleg. Rekkverk av metall med glassfelt. Høyde på rekkverk er målt til 97cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv, utenom i våtrom, har overflater av: laminat

Vegger, utenom i våtrom, har for det meste overflater av: plater og smartpanel

Himlinger har overflater av: plate

Etasjeskillere av trebjelkelag. Boligen er forutsatt utført med radonsperre iht dagens krav/anbefalinger.

Boligen har ventilert stålppe med tilluft til ildsted. Rentbrennende peisovn på hovedplan.

Boligen har trapp i malte trekonstruksjoner. 2-sidig rekkverk-/håndløper.

Rekkverk/returgelender med spiler.

Høyde på rekkverk/returgelender målt til 90-92cm. Innvendige lettdører / fyllingdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad - 2. etg

Bad med standard fra byggeåret (2021). Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll.

Malte plater på vegger. Plater i himling m/ innfelte downlights. Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er påvist lokalt fall mot sluk i dusjonen og i øvrige deler av gulv.

Plastsluk med påvist mansjett og klemring.

Smøremembran med ukjent utførelse.

Baderomsinnredning med heldekkende servant. Vegghengt klosett m/ innebygd systerne. Dusjhjørne med glassdører.

Vannrør av rør-i-rør. Avløpsrør av plast. (vann- og avløpsrør er beskrevet og tilstandsvurdert i eget avsnitt i rapporten).

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via spalte under dørbblad.

Bad/vaskerom - 1. etg

Bad med standard fra byggeåret (2021). Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll.

Malte plater på vegger. Plater i himling m/ innfelte downlights. Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

et er påvist lokalt fall mot sluk i dusjonen og i øvrige deler av gulv.

Plastsluk med påvist mansjett og klemring.

Smøremembran med ukjent utførelse.

Badersomsinnredning med heldekkende servant. Vegghengt klosett m/ innebygd systerne. Dusjhjørne med glassdører.

Opplegg/uttak til vaskemaskin. Vannrør av rør-i-rør. Avløpsrør av plast. (vann- og avløpsrør er beskrevet og tilstandsvurdert i eget avsnitt i rapporten).

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via spalte under dørbblad.

KJØKKEN

Åpen kjøkkenløsning mot stuedel. Laminat på gulv. Smartpanel på vegger og plater i himling.

Kvik kjøkkeninnredning med underskap og høyskap av laminerte skrog og MDF-fronter.

Laminerte benkeplater med nedfelt/planlimt oppvaskkum og ett-greps armatur. Nedfelt platetopp (induksjon). Integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys.

Montert komfyrvakt og lekkasjesensor i/under kjøkkenbenk.

Integrert ventilatoren i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

I hovedsak skjulte rørføringer med rør-i-rør.

Fordelerskap i vegg på bad. Stoppekrane og måler i fordelerskap.

Boligen er utstyrt med lekkasjestoppersystem. Synlige avløpsrør av plast. For det meste åpne rørføringer i boligen.

Boligen har balansert ventilasjonssystem med styrt avtrekk og tilluft.

Aggregat plassert i teknisk rom.

Varmtvannsbereder med kapasitet på 198 liter fra byggeåret. Produksjonsår på bereder er: 2021. Berederen er plassert i rom m/ sluk.

400V elektrisk anlegg. Skjult anlegg/spredenett i boligen. Sikringsskap plassert i vegg på teknisk rom.

Innmat med 15 kurser inkl hovedbryter (32A).

Kurser med automatsikringer med integrerte jordfeilbrytere.

Kursfortegnelse foreligger.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat.

Boligen har batteridrevne røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Opprinnelig byggegrunn av antatte jord-/morenemasser.

Drenssystem for håndtering av overvann.

Taknedløp ledes til rørsystem under terreng.

Boligen er oppført på ringmurssystem på støpte søiler. Støpt gulv på grunn.

Tomt med tilnærmet flatt terreng. Noe variasjon i fallforhold langs boligen.

Boligen har utvendige vann- og avløpsledninger av plast (PEL).

Offentlig tilknytning til vann og avløp via private stikkledninger.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Kjedehus

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etg	67	64	3
1. etg	67	0	67
Sum	134	64	70

Carport m/ utvendig bod

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etg	8	0	8
Sum	8	0	8

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

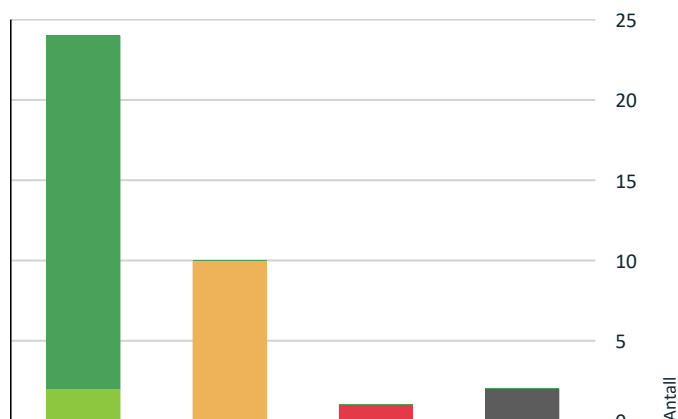
- Det foreligger ikke tegninger

Carport m/ utvendig bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at denne tilstandsrapporten kun omfatter selve boligen. Tilleggsbygg er visuelt besiktiget, men kun enkelt beskrevet i rapporten.

Opplysninger om årstall, påkost, utskiftninger og forhold knyttet til vann/avløp m.m. er gitt av rekvirent, med mindre annet fremgår. Der årstall ikke er oppgitt under de respektive bygningsdelene er utgangspunktet i rapporten byggeåret.

For alle bygningsdeler som pga manglende tilgjengelighet ikke er nærmere undersøkt eller tilstandsvurdert (TG IU), anbefales det å gjøre ytterligere undersøkelser.

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i rapporten

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning har stedvis en lav klaring mot terreng.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens krav tilsier en minimumshøyde på rekkverket på 1m (gjelder nivåforskjell/høyde opptil 10m)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler dokumentasjon på utført radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner

Dusjing direkte på vegg fordrer god vannbestandighet på materialer i dusjsjonen

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner

Dusjing direkte på vegg fordrer god vannbestandighet på materialer i dusjsjonen

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det mangler drenering fra innebygget susterne.



Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist stedvis dårlig eller manglende fall for bortledning av overvann langs boligen.

Utkast

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
2021

Kommentar
Ifølge matrikkel

Standard

Boligen har en bygningsmessig nyere standard og utførelse.

Vedlikehold

Boligen fremstår som ny, uten vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 0

Boligen har taktekking med sveiset takmembran. Taksluk med fall. Tekkingen er besiktiget fra taket.

Nedløp og beslag

! TG 0

Boligen har i hovedsak innvendige taknedløp. Taksluk av metall. Beslag av metall.
Overløp på takplanet. Ellers renne og nedløp av metall på terrassedel.

Veggkonstruksjon

! TG 2

Boligen har yttervegger av bindingsverkskonstruksjoner. Utvendige fasader med stående bordkledning.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning har stedvis en lav klaring mot terreng.

Tiltak

- Andre tiltak:

Anbefalt avstand mellom kledning og terreng er min 15cm for å hindre fuktopptrekk. Forholdet anbefales utbedret.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 0

Boligen har flatt tak av kompakttak-konstruksjoner.

Vinduer

! TG 0

Heltre vinduer med 3-lags energiglass. Glassenes produksjonsår er: 2020

Vinduene har utvendig vannbrett m/ beslag.



Tilstandsrapport

Dører

TG 0

Massiv ytterdør av tre med glassfelt.
Terrassedører av tre med 3-lags isolerglass. Glassenes produksjonsår er: 2020



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Boligen har vestvendt terrasseplating med tilkomst fra stue og hagedel.
Konstruksjoner med trebjelkelag på terreng. Gulv av impregnerte terrassebord.

Vestvendt balkong med tilkomst fra stue i 2. etg. Areal målt til ca 64kvm.

Konstruksjoner med trebjelkelag. Gulv av impregnerte terrassebord på sveiset beleg. Rekkverk av metall med glassfelt. Høyde på rekkverk er målt til 97cm.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Dagens krav tilsier en minimumshøyde på rekkverket på 1m (gjelder nivåforskjell/høyde opptil 10m)

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tiltak må vurderes ut ifra behov.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 0

Gulv, utenom i våtrom, har overflater av: laminat
Vegger, utenom i våtrom, har for det meste overflater av: plater og smartpanel.
Himlinger har overflater av: plater

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskillere avt trebjelkelag.
Det er kontrollert skjevhet/retningsavvik i stue og ett soverom. Avviket er på det meste målt til 6-8mm gjennom hele rommene og er innenfor krav til tilstandsgrad 1 (TG1) iht NS3600.

Radon

TG 2

Det foreligger ingen kjente opplysninger knyttet til radon.
Boligen er forutsatt utført med radonsperre iht dagens krav/anbefalinger



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler dokumentasjon på utført radonsperre.

Tiltak

- Tiltak:

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>)
Dokumentasjon eller bekreftelse på utført radonsperre bør fremskaffes.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har ventilert stålpipes med tilluft til ildsted.
Rentbrennende peisovn på hovedplan.



Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.

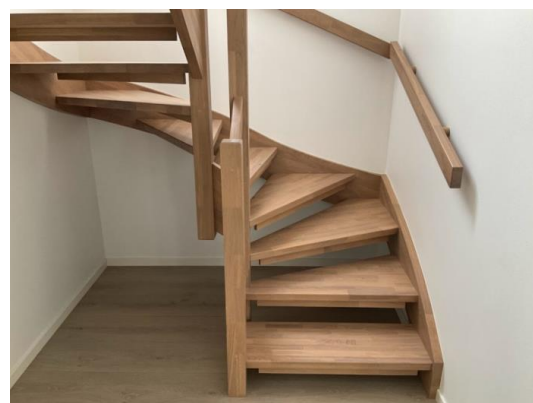
Tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør monteres ildfast plate under ildsted.

Innvendige trapper

TG 0

Boligen har trapp i trekonstruksjoner. 2-sidig rekkverk-/håndløper.
Rekkverk/returgelender med spiler.
Høyde på rekkverk/returgelender målt til 90-92cm.



Innvendige dører

TG 0

Innvendige lettdører / fyllingdører.

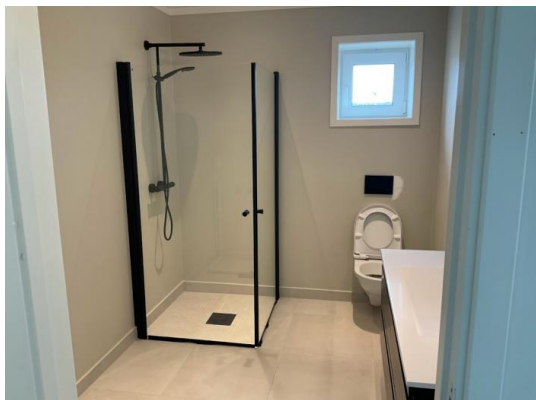
VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETG > BAD

Generell

Bad med standard fra byggeåret (2021). Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll.



Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Plastsluk med påvist mansjett og klemring. Smøremembran med ukjent utførelse.



Overflater vegger og himling

TG 2

Malte plater på vegger. Plater i himling m/ innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Dusjing direkte på vegg fordrer god vannbestandighet på materialer i dusjsonen

Tiltak

- Andre tiltak:

Vannbestandighet og egnethet på material/overflater må verifiseres fra utførende/leverandør.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Baderomsinnredning med heldekkende servant. Vegghengt klosett m/ innebygd susterne. Dusjhjørne med glassdører. Vannrør av rør-i-rør. Avløpsrør av plast. (vann- og avløpsrør er beskrevet og tilstandsvurdert i eget avsnitt i rapporten).

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget susterne.

Tiltak

- Andre tiltak:

Innhent om mulig dokumentasjon på innebygde susterne. Tiltak som montering av fuktføler anbefales dersom håndtering av lekkasjevann ikke kan påvises på annen måte.

Overflater Gulv

TG 0

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er påvist lokalt fall mot sluk i dusjsonen og i øvrige deler av gulv.



Ventilasjon

TG 0

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via spalte under dørrblad.

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og utførelsen er dokumentert / kontrollert.

Tilstandsrapport

1. ETG > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med standard fra byggeåret (2021). Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll.



Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Plastsluk med påvist mansjett og klemring. Smøremembran med ukjent utførelse.



Overflater vegger og himling

TG 2

Malte plater på vegger. Plater i himling m/ innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Dusjing direkte på vegg fordrer god vannbestandighet på materialer i dusjsonen

Tiltak

- Andre tiltak:

Vannbestandighet og egnethet på material/overflater må verifiseres fra utførende/leverandør.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Badersomsinnredning med heldekkende servant. Vegghengt klosett m/ innebygd susterne. Dusjhjørne med glassdører. Opplegg/uttak til vaskemaskin. Vannrør av rør-i-rør. Avløpsrør av plast. (vann- og avløpsrør er beskrevet og tilstandsvurdert i eget avsnitt i rapporten).

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget susterne.

Tiltak

- Andre tiltak:

Innhent om mulig dokumentasjon på innebygde susterne.

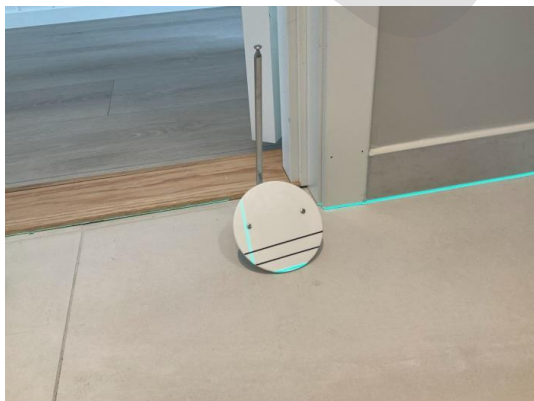
Tiltak som montering av fuktføler anbefales dersom håndtering av lekkasjevann ikke kan påvises på annen måte.

Overflater Gulv

TG 0

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er påvist lokalt fall mot sluk i dusjsonen og i øvrige deler av gulv.



Ventilasjon

TG 0

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via spalte under dørbled.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og utførelsen er dokumentert / kontrollert.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETG > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

Åpen kjøkkenløsning mot stuedel. Laminat på gulv. Smartpanel på vegger og plater i himling.
Kvik kjøkkeninnredning med underskap og høyskap av laminerte skrog og mdf-fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt/planlimt oppvaskum og ett-greps armatur. Nedfelt platetopp (induksjon) med integrert ventilator. Integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys.
Montert komfyrvakt og lekkasjesensor i/under kjøkkenbenk.



Avtrekk

TG 2

Integrert ventilator i platetopp. Antatt med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 0

I hovedsak skjulte rørføringer med rør-i-rør. Fordelerskap i vegg på bad. Stoppekran og måler i fordelerskap.
Boligen er utstyrt med lekkasjestoppersystem.



Avløpsrør

TG 0

Synlige avløpsrør av plast. For det meste åpne rørføringer i boligen.

Ventilasjon

TG 0

Boligen har balansert ventilasjonssystem med styrt avtrekk og tilluft.
Aggregat plassert i teknisk rom.



Varmtvannstank

TG 0

Varmtvannsbereider med kapasitet på 198 liter fra byggeåret.
Produksjonsår på bereder er: 2021.
Berederen er plassert i rom m/ sluk.



Elektrisk anlegg

TG 1

400v elektrisk anlegg. Skjult anlegg/spredenett i boligen.
Sikringskap plassert i vegg på teknisk rom.

Innmat med 15 kurser inkl hovedbryter (32A). Kurser med automatsikringer med integrerte jordfeilbrytere.
Kursfortegnelse foreligger.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Tilstandsrapport

2021 Installasjonsår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja ifølge eier

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja Det foreligger noe dokumentasjon på boligmappa.no, men denne må kompletteres fra utførende.

Samsvarserklæring og sluttkontroll på elektriske arbeider skal foreligge for alle installasjoner utført etter 1.1.1999

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Periodisk kontroll med eltilsyn gjøres hvert 20. år for boliger og er ikke utført på denne boligen.

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Branntekniske forhold

! TG 3

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat. Boligen har batteridrevne røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Ja Det er avvik fra dagens forskriftskrav mht tilkobling av røykvarslere til strømnettet (gjelder boliger oppført etter 2010).
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Opprinnelig byggegrunn av antatte jord-/ morenemasser. Byggegrunnen er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Drenering

! TG 0

Drenssystem for håndtering av overvann. Taknedløp ledes til rørsystem under terreng.

Grunnmur og fundamenter

! TG 0

Boligen er oppført på ringmurssystem på støpte såler.
Støpt gulv på grunn.

Terrengforhold

! TG 2

Tomt med tilnærmet flatt terreng. Noe variasjon i fallforhold langs boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist stedvis dårlig eller manglende fall for bortledning av overvann langs boligen.

Tiltak

- Andre tiltak:

Fallforholdene er ikke kritisk for denne boligen

Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra boligen for å redusere fuktbelastning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 0

Boligen har utvendige vann- og avløpsledninger av plast (PEL).
Offentlig tilknytning til vann og avløp via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Carport m/ utvendig bod



Byggeår
2021

Kommentar
Samtidig med boligen

Standard

Bygningen har en bygningsmessig nyere standard og utførelse.

Vedlikehold

Bygningen fremstår som ny, uten vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Carport med tilhørende bod.

Oppført på søyler og antatt kantforsterket plate av betong. Bodvegger av bindingsverk.
Flatt tak trekonstruksjoner. Kledning som på boligen.

Massiv boddør. Carport/bod har innlagt strøm med kontaktpunkt og belysning.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etg	67	64	3	Stue , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Teknisk rom
1. etg	67	0	67	Gang / entre, Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom	
Sum	134	64	70		

Kommentar

Arealer er målt med laser avstandsmåler.

Arealer og romangivelse/benevnning er basert på tegninger og/eller boligens bruk på befaringsdagen.

Øvrige forklaringer og presiseringer rundt arealmåling kan leses på rapportens siste side.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

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

☐ Ja

☒ Nei

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

☒ Ja

☐ Nei

Boligen er et nybygg.

Det må påses at det foreligger FDV-dokumentasjon og samsvarserklæring/dokumentasjon på el-arbeider m.m.

Dokumentasjonen anbefales fremskaffet og lastet opp til boligmnappa.no

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

☐ Ja

☒ Nei

Carport m/ utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etg	8	0	8		Carport, Bod
Sum	8	0	8		

Kommentar

Carport er åpent, overbygd areal.

Arealene er ikke måleverdige og derfor ikke angitt i arealtabellen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
19.5.2022	Christian Ryberg	Takstmann	941 04 040

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	97	258		2	911.2 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Bukkholtvegen 29

Hjemmelshaver

Lipska Amelia, Solakov Nikolay Lubomirov

Kommentar

Tinglyst seksjoneringsdato: 15.06.2021

Boligselskap

Ingen formelt opprettet
sameie

Eierandel

1 / 2

Forretningsfører

Ukjent

Felles formue

Kr. 0 01.05.2022

Felles gjeld:

Kr. 0 01.05.2022

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på et nyere regulert/etablert boligområde på Navneberget i Stange kommune, ca 2km utenfor sentrum (kjøreavstand). Området anses barnevennlig med barnehage i nærheten. Kort avstand til idrettsanlegg, og gangavstand barne-, ungdoms- og videregående skoler. Stange sentrum kan tilby de fleste sentrumsfasiliteter og har i tillegg offentlig kommunikasjon både med buss og tog (Dovrebanen). Det er ca. 15 km til Hamar sentrum. I nærområdet finnes tur- og friluftsområder som f.eks Våletjern naturreservat.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig, kommunal veg

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplanen 'Navneberget - Trinn 3'. Planen er fra 2017.

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse / frittliggende småhusbebyggelse og dagens bruk er iht planstatus. Eiendommen inngår i planens delfelt BFS2 og har en tillatt utnyttelse på 35%-BYA.

Det foreligger ingen kjente bestemmelser eller planer som anses å være av negativ betydning for takstobjektet.

Om tomten

Tilnærmet plan tomt. Tomten er hagemessig opparbeidet med plen og beplantning. Interne arealer/gangarealer og parkering/gårdsplass med gruset dekke.

Eiendommen har normale sol- og lysforhold.

Tinglyste/andre forhold

Ubekreftet grunnboksutskrift er innhentet/kontrollert.

Det foreligger ingen kjente eller tinglyste heftelser som anses å være av negativ betydning for takstobjektet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
720 000	2019	Tomtekjøp

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.05.2022	Eiers egenerklæring er gjennomgått	Innhentet	0	Nei
Midlertidig brukstillatelse	03.12.2021	Vedtak om midlertidig brukstillatelse	Innhentet	0	Nei
Kontrollerklæring	21.09.2021	Uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	30.05.2022	Bolig- og salgsinformasjon	Innhentet	0	Nei
Grunnbokutskrift	30.05.2022	Ubekreftet grunnboksutskrift er gjennomgått	Innhentet	0	Nei
Norges Eiendommer	30.05.2022	Matrikelopplysninger	Innhentet	0	Nei
Reguleringsplaner		Gjeldende plantype og tilhørende kart er innhentet/gjennomgått	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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