

Tilstandsrapport



Enebolig



General Ruges veg 8, 2819 GJØVIK



GJØVIK kommune



gnr. 67, bnr. 1481

Markedsverdi

9 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 10.04.2025

Rapportdato: 11.04.2025

Oppdragsnr.: 21265-1263

Referansenummer: SZ4098

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Ole Harald Hoel

Vår ref:



ANSVARLIG FORETAK

SØNDEFJELDSKE
TAKSTFORRETNING

ORG. NR 930 382 140

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

Ole Harald Hoel

Uavhengig Takstingeniør

oleharald@takstcon.no

905 62 364



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.

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

- 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 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Gjøvik kommune, grunnkrets Hunnsjordet.

ADKOMSTVEI.

Eiendommen har adkomst fra General Ruges veg.

TILKNYTNING VANN.

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

TILKNYTNING AVLØP.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsnett.

REGULERINGSFORHOLD.

Eiendommen ligger i område som er regulert til Boligbebyggelse.
Gjeldende plan er Kommuneplanens arealdel.
For ytterligere informasjon henvises til plankartet og bestemmelser i kommuneplanens arealdel.
Kjøper oppfordres også til å undersøke om det ligger begrensninger på eiendommen som kan være til hinder for sin bruk og utnyttelse av eiendommen.

OM TOMTEN.

Tomta har et areal på 844 m2, areal er hentet fra matrikkelen.
Tomta er pent opparbeidet med plen, beplantning og murer/trapp i retthugd granitt, steinbelagt gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKTEKKING.

Taktekking er utført med duk.

NEDLØP OG BESLAG

Takrenner og nedløp utført i metall.
Nedløp fra tak via innvendige nedløp i PVC.

VEGGKONSTRUKSJON.

Yttervegger oppført i isolert bindingsverk med luftet kledning.
Det er montert musebånd, men det kan ikke verifiseres tilstand på disse.
Opplyst av eier at yttervegger er isolert med 20+5 cm isolasjon.
Utvendig kledning er trepanel med detaljer i fiberplater

TAKKONSTRUKSJON/ LOFT

Flatt tak utført som trekonstruksjon.
Utvendig inspeksjon utført fra bakkenivå.
Innvendig inspeksjon av takkonstruksjonen er ikke gjennomført da takkonstruksjonen er innebygd.
Tilstandsgrad er satt ut fra det som var visuelt tilgjengelig på befaringsdagen.

VINDUER.

Vinduer i tre med 3 lag isolerglass.
Produksjonsår isolerglass fra byggeår.

Det er montert innvendige lamellgardiner og utvendige persiener med elektrisk betjening på deler av vinduene.
Rullegardiner på alle soverom og TV-stue.
Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

INNGANGSDØR UNDERETASJE.

Platedør med glassfelt.
Dør er utstyrt med YALE elektronisk lås.
Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

INNGANGSDØR 1. ETASJE.

Platedør med glassfelt.
Dør er utstyrt med YALE elektronisk lås.
Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

BODDØR.

Platedør.
Dør er utstyrt med YALE elektronisk lås.
Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

BALKONGDØR / VERANDADØR.

Utadslående tredør med tett brystning og glassfelt.
Glass er 2 lag isolerglass.
Overflatebehandling: Malt utvendig og innvendig.

BALKONG.

Balkong utført i trekonstruksjon med gulv i kompositt.
Rekkverk i metall og glass, skjermvegger i duk.
Tilgang fra stue.
Balkongen er sør vendt.
Balkongens areal er medtatt i arealmålingen under TBA.

TERRASSE.

Terrasse utført i trekonstruksjon med gulv i kompositt.
Enkelt fundamentert med søyler/ punktfundament.
Tilgang fra gang hovedplan.
Terrasse er vest vendt.
Terrassens areal er medtatt i arealmålingen under TBA.
Terrasse har pergola på 3x4 meter, av typen Pergolux. Levegg mot nord med elektrisk betjening.

UTVENDIG TRAPP.

Enkel trapp utført med steinblokker.
Enkel fundamentering direkte på bakken.

UTVENDIG BOD.

Utvendig bod i tilknytning til boligen.
Boden benyttes som sportsbod/ smørebod og er isolert, avtrekk med elektrisk vifte for ventilasjon.
Gulvvarme.
Bodens areal er medtatt i arealmålingen under BRA-e.
Boden er en del av boligens bygningskropp og er derfor ikke separat tilstandsvurdert.
Det gis på denne bakgrunn ikke egen tilstandsgrad på boden.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER:

Gulv: Parkett, fliser, laminat
Vegg: Malte gipsplater med duk MDF panelplater

Beskrivelse av eiendommen

Himling: Malte gipsplater med duk, himlingsplater

ETASJESKILLE/ GULV UNDERETASJE

Utført som støpt plate på mark.

Målt høydeavvik på 7 mm innenfor helt rom.

ETASJESKILLE/ GULV 1. ETASJE

Utført med trebjelkelag.

Målt høydeavvik på 5 mm innenfor helt rom.

RADON.

Ut fra byggeår er det et krav at bygg skal utføres med radonsperre. Radonsperre er et område som er belagt med ansvarsrett i byggesaken, ved utstedelse av ferdigattest er det levert samsvarserklæring som bekrefter at bygget er utført med radonsperre.

På bakgrunn av at det er utstedt ferdigattest på bygget gis TG1 på dette forholdet.

For boliger utført med radonsperre er det sannsynlig at radonnivået ligger under tiltaksgrense, men dette kan ikke verifiseres. Det anbefales derfor å gjennomføre radonmåling for å verifisere radonnivå i boligen.

PIPE OG ILDSTED.

Stålppe med integrert ildsted.

Avstand fra pipe til brennbart materiale er mer enn 50 mm.

Pipe over tak er ikke vurdert da tilgangsmulighet ikke ivaretar HMS krav.

GASSPEIS.

Gasspeis plassert i stue.

Gass leveres fra propanflasker som er plassert i utvendig metallskap.

Følgende er opplyst av eier:

Montasjeår på anlegget er 2015

Jevnlig egenkontroll av anlegget er gjennomført.

ROM UNDER TERRENG MED UTFORET VEGGKONSTRUKSJON

Veggkonstruksjon er utført trekonstruksjon på innside av grunnmur.

Gulvkonstruksjon er betongplate på grunn.

Takkonstruksjon er bjelkelag i tre mot etasje over.

INNVENDIG TRAPP.

Innvendig trapp mellom etasjer i boenheten.

Utført i trekonstruksjon og med åpne opptrinn.

Trapp har ikke håndløper på vegg da eier har valgt å ikke montere denne, håndløper er lagret i bod og kan monteres. Tilstandsgrad 1 gis på trapp da håndløperen finnes i bolig og kan monteres.

INNVENDIG DØRER.

Innvendige ramtredører med glatt overflate.

Ingen lyd/ brannkrav.

OPPVARMING.

Elektriske panelovner

Varmer på gulv på alle rom unntatt soverom og boder.

Gasspeis i stue

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD UNDERETASJE.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarings, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.

Det er fremvist samsvarserklæringer som dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn vurderes til å være ivarettatt.

Da det foreligger midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest på boligen ansees dette som dokumentasjon uten ytterligere undersøkelse fra takstmann sin side.

For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivarettatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet. Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

Vegger er utført med fliser.

Himling er utført med malte gipsplater med duk.

Gulv er utført med fliser.

Fallforhold på gulv er tilfredsstillende.

Våtrommet har sluk med tilfredsstillende tilgang for renhold og inspeksjon.

Plastsluk med klemring og mulighet for rengjøring.

Det er påvist mandsjett i sluk.

Rørgjennomføringer er ikke tilgjengelig for vurdering, men det er fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. På denne bakgrunn gis tilstandsgrad 1 på rørgjennomføringer.

Det er opplyst av eier/ rekvisitent at vegghengt WC har lekkasjesikring med lekkasjepose.

Våtrommet er utstyrt med følgende:

- Dusj direkte på gulv, med glassvegger
- Badekar
- Servant med underskap
- Vegghengt WC

Våtrommet har avtrekk fra ventil som er tilkoblet sentralt aggregat for ventilasjon, tilluft fra spalte i dør.

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon, hull tatt i garderobeskap i entre.

Ved fuktmåling/ kontroll som beskrevet nedenfor er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

VASKEROM.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarings, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.

Det er fremvist samsvarserklæringer som dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn vurderes til å være ivarettatt.

Da det foreligger midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest på boligen ansees dette som dokumentasjon uten ytterligere undersøkelse fra takstmann sin side.

For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til

Beskrivelse av eiendommen

installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet. Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

Vegger er utført med baderomsplater.
Himling er utført med himlingsplater.
Gulv er utført med fliser.
Fallforhold på gulv er tilfredsstillende.
Våtrommet har sluk med tilfredsstillende tilgang for renhold og inspeksjon.
Plastsluk med klemring og mulighet for rengjøring.
Det er påvist mansjett i sluk.
Rørgjennomføringer er ikke tilgjengelig for vurdering, men det er fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. På denne bakgrunn gis tilstandsgrad 1 på rørgjennomføringer.
Våtrommet er utstyrt med følgende:
•Opplegg for vaskemaskin
•Innredning med nedfelt vaskeum
Våtrommet har avtrekk fra ventil som er tilkoblet sentralt aggregat for ventilasjon, tilluft fra spalte i dør.
Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.
Våtrommet har omsluttende vegger i mur.
Ved fuktsøk på vegg er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.
Ved fuktsøk på gulv er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

BAD 1. ETASJE.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).
Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarings, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.
Det er fremlagt samsvarserklæringer som dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn vurderes til å være ivaretatt.
Da det foreligger midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest på boligen ansees dette som dokumentasjon uten ytterligere undersøkelse fra takstmann sin side.
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. Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

Vegger er utført med fliser.
Himling er utført med malte gipsplater med duk.
Gulv er utført med fliser.
Fallforhold på gulv er tilfredsstillende.
Våtrommet har sluk med tilfredsstillende tilgang for renhold og inspeksjon.
Plastsluk med klemring og mulighet for rengjøring.
Det er påvist mansjett i sluk.
Rørgjennomføringer er ikke tilgjengelig for vurdering, men det er fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. På denne bakgrunn gis tilstandsgrad 1 på rørgjennomføringer.
Det er opplyst av eier/ rekvirent at vegghengt WC har

lekkasjesikring med lekkasjepose.

Våtrommet er utstyrt med følgende:

- Dusj direkte på gulv, med glassvegger
- Servant med underskap
- Vegghengt WC

Våtrommet har avtrekk fra ventil som er tilkoblet sentralt aggregat for ventilasjon, tilluft fra spalte i dør.

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon, hull tatt i soverom

Ved fuktmåling/ kontroll som beskrevet nedenfor er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN.

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med skap og skuffer under kjøkkenbenk, og skap over kjøkkenbenk.

Funksjonelt kjøkken med fordeling mellom skap- og skuffeseksjoner.

Laminerte skrog og stein benkeplate, malte fronter med eikestruktur

Kjøkken er utstyrt med følgende: Nedfelt vaskeum, oppvaskmaskin, platetopp, integrert stekeovn, integrert stekeovn/ mikrobølgeovn, vinskap, kjøleskuffer.

Kjøkkenventilator montert over platetopp / komfyr.

Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

INNVENDIGE VANNLEDNINGER.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Rør-i-rør opplegg med samleskap plassert i vaskerom

Stoppekran plassert i vaskerom

2 frostfrie utekraner.

INNVENDIGE AVLØPSRØR.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Synlige avløpsrør i PVC.

Stakemulighet i sluk

VENTILASJON.

Ventilasjon med sentralt aggregat for balansert ventilasjon.

Aggregat plassert på bod

Betjening av aggregat fra display på aggregat

Filterskifte sist utført: 2023

Tilluft med ventiler i tørre rom, avtrekk fra våtrom.

VARMTVANNSTANK.

Varmtvannstank med produksjonsår 2014

Størrelse 300 liter

Plassert på vaskerom.

SENTRALSTVSUGER.

Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer i boligen.

Motorenhet plassert i bod.

Beskrivelse av eiendommen

ELEKTRISK ANLEGG.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig skjult anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer plassert i bod
Måler plassert i utvendig inntaksskap.
Kursfortegnelse i sikringsskap.

BRANNTÉKNISKE FORHOLD.

Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985.

For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses.

For boliger oppført etter krav i TEK 10/ 17 må røykvarslere være tilkoblet 230 V strømkilde med batteri som reservestrømkilde.

Brannslukningsapparat/ brannslange er plassert i bod
Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere, røykvarslere er seriekoblet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

BYGGEGRUNN.

Byggegrunn er nedgravd konstruksjon som ikke er tilgjengelig for vurdering.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av byggegrunn, og det er heller ikke foretatt grunnundersøkelser.

På denne bakgrunn settes det ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

DRENERING.

Drenering er en nedgravd konstruksjon som ikke er tilgjengelig for vurdering.

Det er opplyst av eier av boligen at drenering er utført 2015, det er opparbeidet fordrøyningsbasseng på gårdsplassen for håndtering av vann fra tak og terreng.

Tilstand og funksjon for drenering vil i noen tilfeller ha sammenheng med fuktinnslag i kjeller gjennom grunnmur og kjellergulv.

Innvendig grunnmur har ikke synlige og/ eller målbare tegn på fuktinnslag gjennom grunnmur eller i kjellergulv.

Dette indikerer at drenering fungerer på befaringstidspunktet, det gjøres likevel spesielt oppmerksom på at dette kun er indikasjoner og at situasjonen kan forandre seg med nedbør og over tid.

GRUNNMUR.

Grunnmur er utført med isolerte grunnmurselementer.

Utvendig forblendet med plate i steinkomposit.

Innvendig betongplate på mark.

FORSTØTNINGSMUR.

Forstøtningsmur utført med granittblokker.

TERRENGFORHOLD.

Tomta er i hovedsak skrå.

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.

Boligens byggeår tilsier at vann- og avløpsledninger har oppbrukt mindre enn halvparten av sin levetid. Vurderingen baseres derfor på levetid og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

På denne bakgrunn gis vann- og avløpsledninger TG 1.

Det kan likevel ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	258 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	203 m ²
Totalpris	9 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 11 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

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 dette ikke 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

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 dette ikke 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.

Hagestue

- 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.

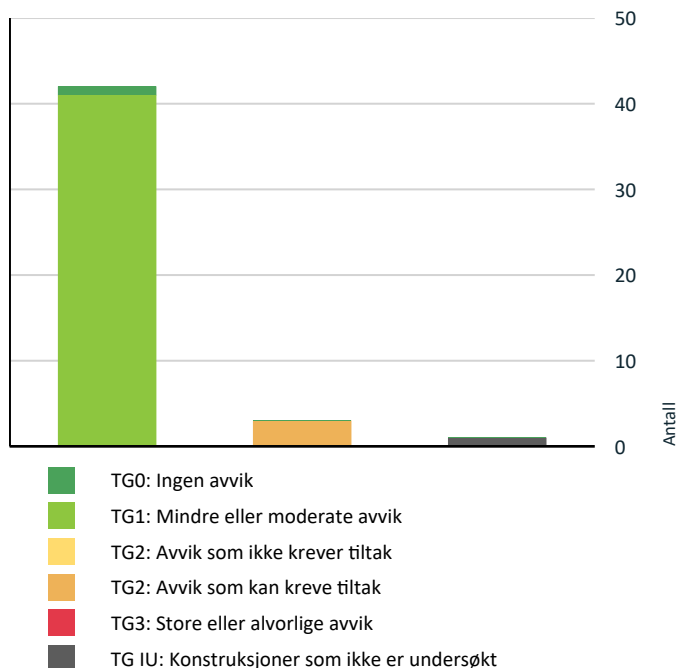
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er dette ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

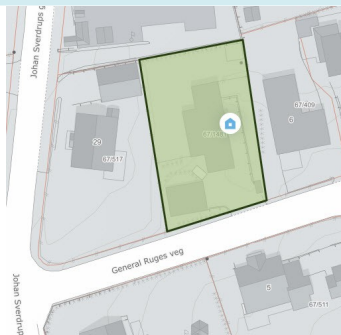
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2015

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier.

Standard

Boligen fremstår med normal standard og planløsning, og vil være tilfredsstillende for de fleste når det gjelder fasiliteter og bostandard.

Vedlikehold

Bygget fremstår som vedlikeholdt, men løpende vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

TAKTEKKING.

Taktekking er utført med duk.

Taktekking var på befaringstidspunktet dekket med snø og er derfor ikke fullstendig vurdert.
Tilstandsgrad er satt ut fra alder og det som var tilgjengelig for vurdering.

TG 1 Nedløp og beslag

NEDLØP OG BESLAG

Takrenner og nedløp utført i metall.

Nedløp fra tak via innvendige nedløp i PVC.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp var på befaringstidspunktet delvis dekket med snø og er derfor ikke fullstendig vurdert.
Tilstandsgrad er satt ut fra alder og det som var tilgjengelig for vurdering.

TG 1 Veggkonstruksjon

VEGGKONSTRUKSJON.

Yttervegger oppført i isolert bindingsverk med luftet kledning.

Det er montert musebånd, men det kan ikke verifiseres tilstand på disse.

Opplyst av eier at yttervegger er isolert med 20+5 cm isolasjon.

Utvendig kledning er trepanel med detaljer i fiberplater

Tilstandsrapport



Utvendig kledning med trepanel



Utvendig kledning med trepanel og fiberplater

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

TAKKONSTRUKSJON/ LOFT

Flatt tak utført som trekonstruksjon.

Utvendig inspeksjon utført fra bakkenivå.

Innvendig inspeksjon av takkonstruksjonen er ikke gjennomført da takkonstruksjonen er innebygd.

Tilstandsgrad er satt ut fra det som var visuelt tilgjengelig på befaringsdagen.

TG 1 Vinduer

VINDUER.

Vinduer i tre med 3 lag isolerglass.

Produksjonsår isolerglass fra byggeår.

Det er montert innvendige lamellgardiner og utvendige persiennner med elektrisk betjening på deler av vinduene.

Rullegardiner på alle soverom og TV-stue.

Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

Vinduer 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 vinduer 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.



Lamellgardiner

TG 1 Dører

INNGANGSDØR UNDERETASJE.

Platedør med glassfelt.

Dør er utstyrt med YALE elektronisk lås.

Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

INNGANGSDØR 1. ETASJE.

Platedør med glassfelt.

Tilstandsrapport

Dør er utstyrt med YALE elektronisk lås.
Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

BODDØR.

Platedør.

Dør er utstyrt med YALE elektronisk lås.

Overflatebehandling: Malt utvendig, malt innvendig.

BALKONGDØR / VERANDADØR.

Utadslående tredør med tett brystning og glassfelt.

Glass er 2 lag isolerglass.

Overflatebehandling: Malt utvendig og innvendig.

Dører 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 dører 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 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

BALKONG.

Balkong utført i trekonstruksjon med gulv i kompositt.

Rekkverk i metall og glass, skjermvegger i duk.

Tilgang fra stue.

Balkongen er sør vendt.

Balkongens areal er medtatt i arealmålingen under TBA.

TERRASSE.

Terrasse utført i trekonstruksjon med gulv i kompositt.

Enkelt fundamentert med søyler/ punktfundament.

Tilgang fra gang hovedplan.

Terrasse er vest vendt.

Terrassens areal er medtatt i arealmålingen under TBA.

Terrasse har pergola på 3x4 meter, av typen Pergolux. Levegg mot nord med elektrisk betjening.

Utvendige og ubeskyttede konstruksjoner som terrasser/ balkonger vil ha vedvarende slitasje fra vær og vind, med et løpende vedlikeholdsbehov.

Terrasse/ balkong 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.

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.

Terrasse/ balkong var på befaringstidspunktet delvis dekket med snø og er derfor ikke fullstendig vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og det som var tilgjengelig for vurdering ved befaring, samt bilder og opplysninger fra eier.



Terrasse og pergola på befaringstidspunktet



Bilde fra eier

TG 1 Utvendige trapper

UTVENDIG TRAPP.

Enkel trapp utført med steinblokker.

Tilstandsrapport

Enkel fundamentering direkte på bakken.

Utvendig trapp var på befaringstidspunktet delvis dekket med snø og er derfor ikke fullstendig vurdert.

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser av forstøtningsmur når det er snøfritt.

Tilstandsgrad satt på grunnlag av det som var tilgjengelig for vurdering ved befaring, samt bilder og opplysninger fra eier.



Bilde fra befaring



Bilde fra eier

Søppelskur

SØPPELSKUR.

Søppelskur i enkel trekonstruksjon

Søppelskuret er ikke tilstandsvurdert på linje med boligen og er derfor ikke gitt tilstandsgrad.



Utvendig bod

UTVENDIG BOD.

Utvendig bod i tilknytning til boligen.

Boden benyttes som sportsbod/ smørebod og er isolert, avtrekk med elektrisk vifte for ventilasjon.

Gulvvarme.

Bodens areal er medtatt i arealmålingen under BRA-e.

Boden er en del av boligens bygningskropp og er derfor ikke separat tilstandsvurdert.

Det gis på denne bakgrunn ikke egen tilstandsgrad på boden.

Tilstandsrapport



Ventilasjon



Bod

INNENDIG

TG 1 Overflater

OVERFLATER:

Gulv: Parkett, fliser, laminat

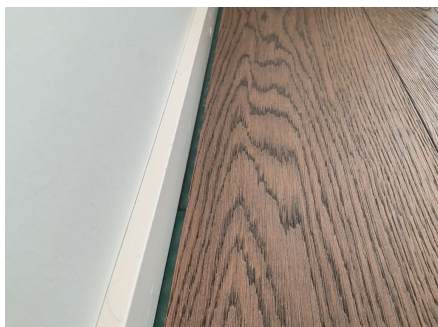
Vegg: Malte gipsplater med duk MDF panelplater

Himling: Malte gipsplater med duk, himlingsplater

Gulv i stue har hatt bevegelse etter at boligen ble bygd, det er avstand mellom gulv og gulvlist. Forholdet vurderes til å lomme inn under normal bruksslitasje.

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.



Krymp på gulv i stue



Bruksslitasje

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

ETASJESKILLE/ GULV UNDERETASJE

Utført som støpt plate på mark.

Målt høydeavvik på 7 mm innenfor helt rom.

ETASJESKILLE/ GULV 1. ETASJE

Utført med trebjelkelag.

Målt høydeavvik på 5 mm innenfor helt rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert stedvis knirk i gulv/ etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til knirk, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Dette vil ofte være kostbare tiltak, det anbefales derfor å vurdere kostnad ved utbedring opp mot nytte av utbedring.

Tilstandsrapport

TG 1 Radon

RADON.

Ut fra byggeår er det et krav at bygg skal utføres med radonsperre.

Radonsperre er et område som er belagt med ansvarsrett i byggesaken, ved utstedelse av ferdigattest er det levert samsvarserklæring som bekrefter at bygget er utført med radonsperre.

På bakgrunn av at det er utstedt ferdigattest på bygget gis TG1 på dette forholdet.

For boliger utført med radonsperre er det sannsynlig at radonnivået ligger under tiltaksgrense, men dette kan ikke verifiseres. Det anbefales derfor å gjennomføre radonmåling for å verifisere radonnivå i boligen.

TG 1 Pipe og ildsted

PIPE OG ILDSTED.

Stålpipe med integrert ildsted.

Avstand fra pipe til brennbar materiale er mer enn 50 mm.

Pipe over tak er ikke vurdert da tilgangsmulighet ikke ivaretar HMS krav.

GASSPEIS.

Gasspeis plassert i stue.

Gass leveres fra propanflasker som er plassert i utvendig metallskap.

Følgende er opplyst av eier:

Montasjeår på anlegget er 2015

Jevnlig egenkontroll av anlegget er gjennomført.

Brannsikkerhet omkring pipe og ildsted reguleres av Forskrift om brannforebygging, det anbefales at eier av boligen setter seg inn i hvilke plikter omkring brannsikkerhet som følger med det å eie en bolig.



Gasspeis



Lufting/ inspeksjon innebygd stålpipe



Utvendig skap for propanflasker



Tilkobling propanflasker

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

ROM UNDER TERRENG MED UTFORET VEGGKONSTRUKSJON

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon er utført trekonstruksjon på innside av grunnmur.

Gulvkonstruksjon er betongplate på grunn.

Takkonstruksjon er bjelkelag i tre mot etasje over.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon under terreng er utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført.

Det understrekes at utføre konstruksjoner i rom under terreng er innebygde konstruksjoner som er særlig utsatt for fukt der drenering ikke fungerer tilfredsstillende, og/ eller oppbygging av konstruksjonen ikke sørger for tilfredsstillende utlufting av konstruksjonen. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader.

Hulltaking for fuktmåling i utført konstruksjon på innside av grunnmur, hull tatt i bod

Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.



Ved fuktmåling av trekonstruksjon er det registrert måleverdier som ligger i normalområde for tørt treverk.

TG 1 Innvendige trapper

INNVENDIG TRAPP.

Innvendig trapp mellom etasjer i boenheten.

Utført i trekonstruksjon og med åpne opptrinn.

Trapp har ikke håndløper på vegg da eier har valgt å ikke montere denne, håndløper er lagret i bod og kan monteres. Tilstandsgrad 1 gis på trapp da håndløperen finnes i bolig og kan monteres.

Trapp 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 trapp 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.



Trapp mellom underetasje og 1. etasje



Bruksslitasje

TG 1 Innvendige dører

INNVENDIG DØRER.

Innvendige ramtredører med glatt overflate.

Ingen lyd/ brannkrav.

Tilstandsrapport

Dører 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 dører 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.

Andre innvendige forhold

OPPVARMING.

Elektriske panelovner

Varme i gulv på alle rom unntatt soverom og innvendig bod.

Gasspeis i stue

Frittstående badstue.

BADSTUE.

Frittstående infrarød badstue plassert i TV stue/ trimrom.

Badstue er en frittstående konstruksjon/ teknisk installasjon og er derfor ikke vurdert.

Punktet er kun ment som opplysning og tilstandsgrad er derfor ikke satt.



Badstue innvendig.



Badstue

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

BAD UNDERETASJE.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarings, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.

Det er fremvist samsvarserklæringer som dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn vurderes til å være ivaretatt.

Da det foreligger midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest på boligen ansees dette som dokumentasjon uten ytterligere undersøkelse fra takstmann sin side.

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.

Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er utført med fliser.

Himling er utført med malte gipsplater med duk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er vindu i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Vindu er eksponert for direkte vannsprut, det anbefales å vurdere tiltak for å beskytte vindu/ veggkonstruksjon mot vannsøl. Vannsøl vil kunne redusere levetiden til vindu/ veggkonstruksjon.



Vindu i våtsone.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv er utført med fliser.
Fallforhold på gulv er tilfredsstillende.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har sluk med tilfredsstillende tilgang for renhold og inspeksjon.

Plastsluk med klemring og mulighet for rengjøring.

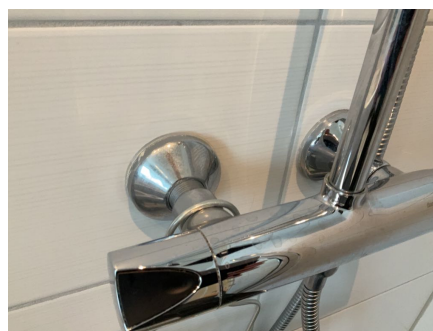
Det er påvist mansjett i sluk.

Rørgjennomføringer er ikke tilgjengelig for vurdering, men det er fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. På denne bakgrunn gis tilstandsgrad 1 på rørgjennomføringer.

Det er opplyst av eier/ rekvisitent at vegghengt WC har lekkasjesikring med lekkasjepose.



Sluk



Rørgjennomføringer

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet er utstyrt med følgende:

- Dusj direkte på gulv, med glassvegger
- Badekar
- Servant med underskap

Tilstandsrapport

•Vegghengt WC

Innredning/ utstyr 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 innredning/ utstyr 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.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk fra ventil som er tilkoblet sentralt aggregat for ventilasjon, tilluft fra spalte i dør.



Ventil for avtrekk



Tilluft ved dør

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

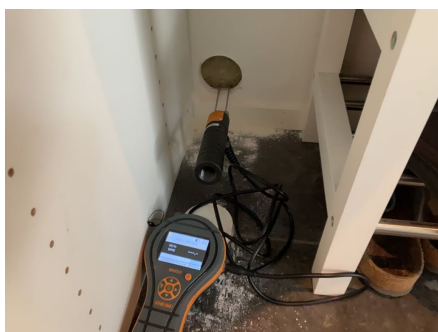
Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon, hull tatt i garderobeskap i entre.

Ved fuktmåling/ kontroll som beskrevet nedenfor er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

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. På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført.

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.



Ved hulltaking og fuktmåling av veggkonstruksjon er det registrert måleverdier som ligger i normalområde for tørt treverk.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

VASKEROM.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra daggjeldende Teknisk forskrift (TEK17).

Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.

Det er fremvist samsvarserklæringer som dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn vurderes til å være ivaretatt.

Da det foreligger midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest på boligen ansees dette som dokumentasjon uten ytterligere undersøkelse fra takstmann sin side.

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.

Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er utført med baderomsplater.

Himling er utført med himlingsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv er utført med fliser.

Fallforhold på gulv er tilfredsstillende.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har sluk med tilfredsstillende tilgang for renhold og inspeksjon.

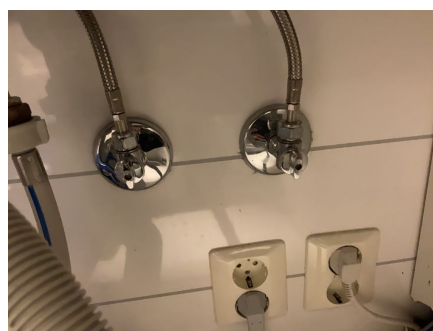
Plastsluk med klemring og mulighet for rengjøring.

Det er påvist mansjett i sluk.

Rørgjennomføringer er ikke tilgjengelig for vurdering, men det er fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. På denne bakgrunn gis tilstandsgrad 1 på rørgjennomføringer.



Sluk



Rørgjennomføringer

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet er utstyrt med følgende:

- Opplegg for vaskemaskin
- Innredning med nedfelt vaskekum

Innredning/ utstyr 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 innredning/ utstyr tilstandsgrad 1.

Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav

Tilstandsrapport

eller krav til estetikk.

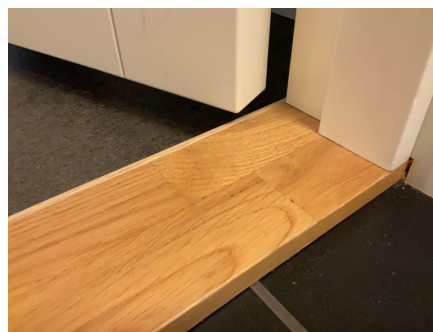
UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk fra ventil som er tilkoblet sentralt aggregat for ventilasjon, tilluft fra spalte i dør.



Ventil for avtrekk



Tilluft ved dør

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtrommet har omsluttende vegger i mur.

Ved fuktsøk på vegg er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

Ved fuktsøk på gulv er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

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. For dette våtrommet er det ikke gjennomført hulltaking.

På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på 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 ikke gjennomført hulltaking ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket.

På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det vil være en forhøyet risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.



Ved fuktsøk på gulv er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.



Ved fuktsøk på vegg er det ikke registrert måleverdier som indikerer fukt.

1. ETASJE > BAD

Generell

BAD 1. ETASJE.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra daggyldende Teknisk forskrift (TEK17).

Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol.

Tilstandsrapport

Det er fremvist samsvarserklæringer som dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn vurderes til å være ivaretatt.

Da det foreligger midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest på boligen ansees dette som dokumentasjon uten ytterligere undersøkelse fra takstmann sin side.

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.

Våtrommet har oppvarming med gulvvarme.

Opplyst av eier:

Våtrommet har hatt skade som følge av at sisterneramme for vegghengt toalett ikke var lagt helt inn til flislagt vegg, dette hadde som konsekvens at fliser ved vegghengt toalett sprakk. Forholdet ble utbedret som en garantisak i 2020, av de håndverkere som deltok i bygging av boligen. Utbedring ble utført ved at eksisterende fliser ble slipt, ny membran ble lagt på eksisterende fliser og nye fliser ble lagt på membran. Etter utbedring har det ikke vært problemer med våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er utført med fliser.

Himling er utført med malte gipsplater med duk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vindu er ikke utsatt for direkte vannsprut, men plasseringen i våtsone kan forkorte levetiden til vindu/ veggkonstruksjon. Eventuelle tiltak bør vurderes.



Vindu i våtsone.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv er utført med fliser.

Fallforhold på gulv er tilfredsstillende.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har sluk med tilfredsstillende tilgang for renhold og inspeksjon.

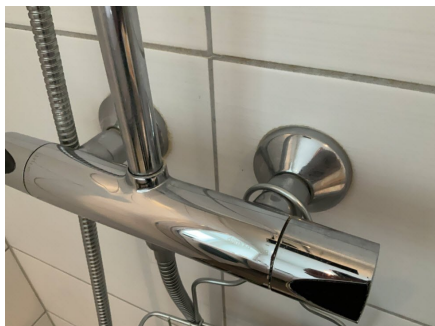
Plastsluk med klemring og mulighet for rengjøring.

Det er påvist mansjett i sluk.

Rørgjennomføringer er ikke tilgjengelig for vurdering, men det er fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. På denne bakgrunn gis tilstandsgrad 1 på rørgjennomføringer.

Det er opplyst av eier/ rekvirent at vegghengt WC har lekkasjesikring med lekkasjepose.

Tilstandsrapport



Rørgjennomføringer



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet er utstyrt med følgende:

- Dusj direkte på gulv, med glassvegger
- Servant med underskap
- Vegghengt WC

Innredning/ utstyr 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 innredning/ utstyr 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.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk fra ventil som er tilkoblet sentralt aggregat for ventilasjon, tilluft fra spalte i dør.



Ventil for avtrekk



Tilluft ved dør

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon, hull tatt i soverom

Ved fuktmåling/ kontroll som beskrevet nedenfor er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

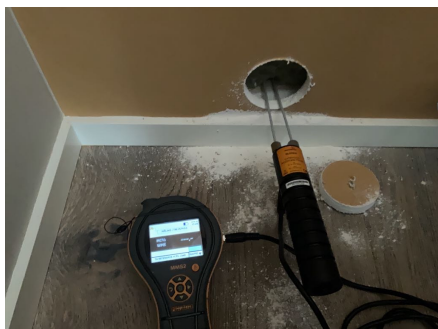
Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført.

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

Tilstandsrapport

tilstandsrapporten.



Ved hulltaking og fuktmåling av veggkonstruksjon er det registrert måleverdier som ligger i normalområde for tørt treverk.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

KJØKKEN.

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med skap og skuffer under kjøkkenbenk, og skap over kjøkkenbenk.

Funksjonelt kjøkken med fordeling mellom skap- og skuffeseksjoner.

Laminerte skrog og stein benkeplate, malte fronter med eikestruktur

Kjøkken er utstyrt med følgende: Nedfelt vaskekum, oppvaskmaskin, platetopp, integrert stekeovn, integrert stekeovn/ mikrobølgeovn, vinskap, kjøleskuffer.

Kjøkkenventilator montert over platetopp / komfyr.

Ved fuktsøk på overflater i skap og gulv er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Kjøkken 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 kjøkken 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

INNVENDIGE VANNLEDNINGER.

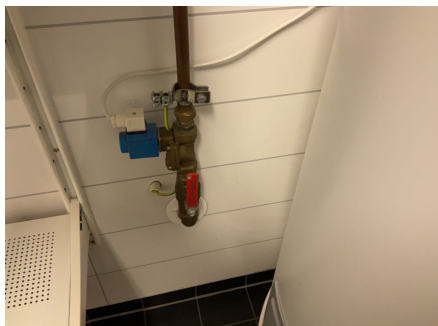
Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Rør-i-rør opplegg med samleskap plassert i vaskerom

Stoppekran plassert i vaskerom.

2 frostfrie utekraner.

Tilstandsrapport



Stoppekran



Samleskap

TG 1 Avløpsrør

INNENDIGE AVLØPSRØR.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Synlige avløpsrør i PVC.

Stakemulighet i sluk

TG 1 Ventilasjon

VENTILASJON.

Ventilasjon med sentralt aggregat for balansert ventilasjon.

Aggregat plassert på bod

Betjening av aggregat fra display på aggregat

Filterskifte sist utført: 2023

Tilluft med ventiler i tørre rom, avtrekk fra våtrom.



Ventilasjonsaggregat



Betjeningspanel

TG 1 Varmtvannstank

VARMTVANNSTANK.

Varmtvannstank med produksjonsår 2014

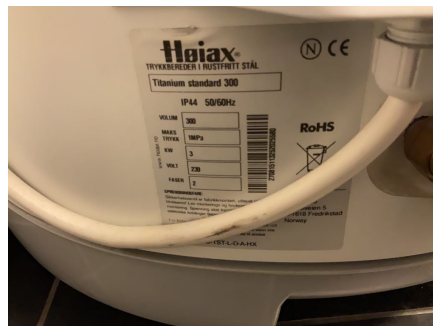
Størrelse 300 liter

Plassert på vaskerom.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank



Teknisk informasjon



EL. tilkobling

TG 1 Andre installasjoner

SENTRALSTVSUGER.

Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer i boligen.
Motorenhet plassert i bod.



Motorenhet



Vegguttak

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK ANLEGG.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig skjult anlegg.

Sikringsskap med automat sikringer plassert i bod

Måler plassert i utvendig inntaksskap.

Kursfortegnelse i sikringsskap.

Tilstandsrapport

Opplyst av eier at det Det Lokale Eltilsynet (DLE) har gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene, og at det ikke er åpne avvik etter kontroll.

På bakgrunn av dette er det ved befaringen ikke gjort ytterligere vurdering av det elektriske anlegget.

Tilstandsgrad 1 gis på bakgrunn av at det er gjennomført kontroll i løpet av siste 5 år, og at det ikke er åpne avvik.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring for arbeid utført på det elektriske anlegget.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Det er fra takstmannens sin side kun gjort en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, denne undersøkelsen kan ikke sammenlignes med den undersøkelsen som er gjort i forbindelse med tilsynet av el. anlegget innenfor siste 5 år.

Tilstandsgrad 1 gis på bakgrunn av at eier har opplyst om at det er gjennomført tilsyn i løpet av siste 5 år, og at det ikke er åpne avvik ved anlegget.



Sikringsskap.

Id	Navn	Modul	Varighet	Praktisk	Teoretisk	Samlet
1	Overbelastningsvern/sikringsbryter	PL 208	20			
2	Overbelastningsvern (Montant ut)	SPCT2	20			
3	Platelopp	ØRDM	25			A1 30
4	Bod & bad nede	ØRDM	15			A1 30
5	Ventilasjon	ØRDM	15			A1 30
6	Kjøkken & bod	ØRDM	15			A1 30
7	Komfyrt &...	ØRDM	15			A1 30
8	Vaskemaskin	ØRDM	15			A1 30
9	Tørketrommel	ØRDM	15			A1 30
10	Sluke, bad, lys kjøkken & sov 1	ØRDM	15			A1 30
11	Terrasseoverflate	ØRDM	15			A1 30
12	Vindfang & utelys	ØRDM	15			A1 30
13	Likelys bryter	ØRDM	15			A1 30
14	Oppvarmings, bryt & vinskapp	ØRDM	15			A1 30
15	VVB	ØRDM	15			A1 30
16	Vaskerom, bod, bad & trapp	ØRDM	15			A1 30
17	Gang & stuen	ØRDM	15			A1 30
18	Sov 3 & kjellerbod: varmekabel i kum	ØRDM	15			A1 30
19	Varmekabel stue & kjøkken	ØRDM	15			A1 30
20	Garnage	ØRDM	15			A1 30
21	Utsig	ØRDM	15			A1 30

Kursfortegnelse.



Utvendig inntaksskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklede 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.

BRANNTEKNISKE FORHOLD.

Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985. For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses. For boliger oppført etter krav i TEK 10/ 17 må røykvarslere være tilkoblet 230 V strømkilde med batteri som reservestrømkilde. Brannslukningsapparat/ brannslange er plassert i bod
Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere, røykvarslere er seriekoblet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Brannslukkere



Røykmelder

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

BYGGEGRUNN.

Byggegrunn er nedgravd konstruksjon som ikke er tilgjengelig for vurdering.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av byggegrunn, og det er heller ikke foretatt grunnundersøkelser.

På denne bakgrunn settes det ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

DRENERING.

Drenering er en nedgravd konstruksjon som ikke er tilgjengelig for vurdering.

Det er opplyst av eier av boligen at drenering er utført 2015, det er opparbeidet fordrøyningsbasseng på gårdsplassen for håndtering av vann fra tak og terreng.

Tilstand og funksjon for drenering vil i noen tilfeller ha sammenheng med fuktinnslag i kjeller gjennom grunnmur og kjellergulv.

Innvendig grunnmur har ikke synlige og/ eller målbare tegn på fuktinnslag gjennom grunnmur eller i kjellergulv.

Dette indikerer at drenering fungerer på befaringstidspunktet, det gjøres likevel spesielt oppmerksom på at dette kun er indikasjoner og at situasjonen kan forandre seg med nedbør og over tid.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

GRUNNMUR.

Grunnmur er utført med isolerte grunnmurselementer.

Utvendig forblendet med plate i steinkompositt.

Innvendig betongplate på mark.

TG 1 Forstøtningsmurer

FORSTØTNINGSMUR.

Forstøtningsmurer utført med granittblokker.

Forstøtningsmur var dekket av snø på befaringstidspunktet og er derfor ikke fullstendig vurdert.

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser av forstøtningsmur når det er snøfritt.

Tilstandsgrad satt på grunnlag av det som var tilgjengelig for vurdering ved befaring, samt bilder og opplysninger fra eier.



Forstøtningsmur ved befaringen



Bilde fra eier

TG IU Terrengforhold

TERRENGFORHOLD.

Tomta er i hovedsak skrå med opparbeidet uteareal/ hage som er flat.

Gårdsplass og gangveger er belagt med belegningsstein.

Eiendommen er i hovedsak inngjerdet.

Tomta var på befaringstidspunktet dekket med snø og er derfor ikke fullstendig vurdert.

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser av terreng når det er snøfritt.

Tilstandsgrad satt på grunnlag av det som var tilgjengelig for vurdering ved befaring, samt bilder og opplysninger fra eier.

Tilstandsrapport



Snødekket tomt ved befarings



Snødekket tomt ved befarings



Bilde fra eier



Bilde fra eier

Utvendige vann- og avløpsledninger

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelig for vurdering.

Boligens byggeår tilsier at vann- og avløpsledninger har oppbrukt mindre enn halvparten av sin levetid. Vurderingen baseres derfor på levetid og at det ikke er påvist funksjonssvikt.

På denne bakgrunn gis vann- og avløpsledninger TG 1.

Det kan likevel ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier.

Standard

Garasjen fremstår med normal standard for denne type bygg.

Vedlikehold

Bygget fremstår som vedlikeholdt, men løpende vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Fundamentert med ringmur.

Gulvkonstruksjon med støpt plate på mark.

Yttervegger utført med bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med trepanel.

Takonstruksjon utført i tre, utvendig tekket med duk.

Vinduer utført i tre

Leddheiseport i metall.

Port er utstyrt med elektrisk motor for åpning og lukking, fjernkontroll.

Bygget har innlagt elektrisitet.

2 ladere for el.bil

Bygget er ikke tilstandsvurdert på linje med boligen og er derfor ikke gitt tilstandsgrad.

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

Hagestue



Anvendelse

Byggeår

2023

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier.

Standard

Hagestuen fremstår med normal standard for denne type bygg.

Vedlikehold

Bygget har tilstand som tilnærmet ny, det anbefales likevel å følge opp tilstand slik at bygget kan holdes på den tilstand den har på befaringstidspunktet så lenge som mulig. Det må påregnes framtidig løpende vedlikehold.

Beskrivelse

FRITTSTÅENDE HAGESTUE

Enkel fundamentering med punktfundamenter.

Gulv utført i trekonstruksjon.

Veggkonstruksjon utført i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel.

Takkonstruksjon med sperrer.

Tak er tekket med papp

Vinduer og dører i glass/ metall

Bygget er ikke tilstandsvurdert på linje med boligen og er derfor ikke gitt tilstandsgrad.

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



Bilde fra eier

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

203 m²/196 m²

Enebolig: Hall m/trapp, 3 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, Trimrom, 3 Bod, Entré, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje, Hagestue

Bruksareal andre bygg: 55 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 9 950 000

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 11 200 000

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

9 950 000

Konklusjon markedsverdi

9 950 000

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 fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstod på befaringsstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at markedsverdi og teknisk verdi ikke er det samme og at differansen mellom disse kan variere ut fra eiendommens beliggenhet.

Teknisk verdi er byggets beregnede kostnad ved oppføring på takseringsdagen, korrigert for alder/ slitasje og forskjellen mellom dagens tekniske krav og byggeårets tekniske krav.

Teknisk verdi er beregnet ved bruk av ulike kalkulasjonsprogrammer og oppdaterte byggekostnader fra sammenlignbare bygg.

For eiendommer som er registrert med tomteareal i matrikkelen er tomteverdien beregnet i teknisk verdi som selveiertomt opparbeidet med infrastruktur og beplantning, slik den framsto på takseringsdagen.

Beregninger

Årlige kostnader		
Vann	Kr.	6 240
Avløp	Kr.	6 732
Renovasjon	Kr.	3 456
Eiendomsskatt	Kr.	13 488
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	7 350 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	650 000
Hagestue		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Hagestue	Kr.	290 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	8 290 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	2 900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 900 000
Kommentar		
Tomteverdi er beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien er summen av råtomt infrastruktur i bakken, arrondering, opparbeiding og beplantning. I tillegg gjøres en vurdering av beliggenhet.		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	11 200 000

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

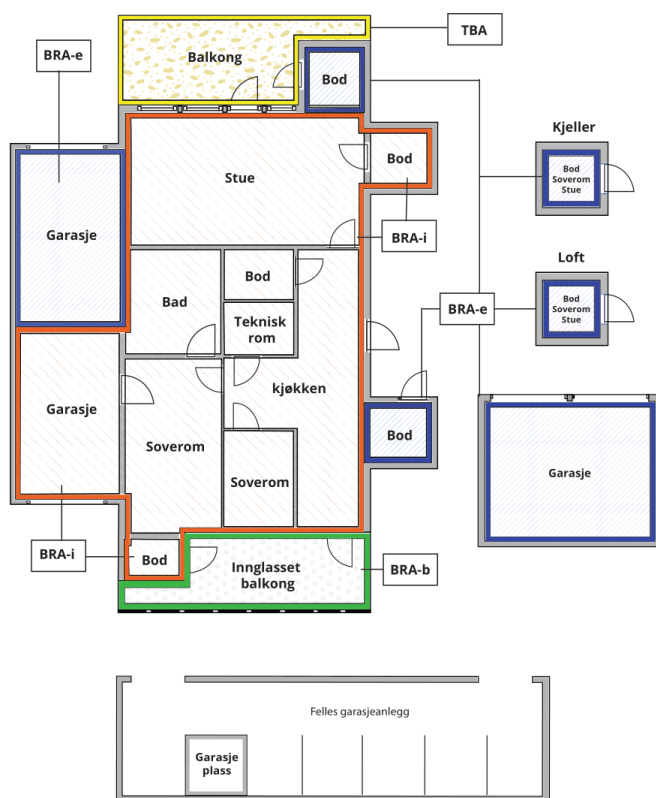
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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)		
Underetasje	94	7		101	
1. Etasje	102			102	47
SUM	196	7			47
SUM BRA	203				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Vaskerom, TV-stue/ trimrom, Bod	Sportsbod	
1. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Bod		

Kommentar

Beregning av arealene følger av «Norsk Standard 3940:2023, Areal- og volum-beregninger av bygninger».

Måleverdige arealer skal ha minimum fri høyde på 190 cm og bredde på minimum 60 cm, i tillegg skal arealet ha gangbart gulv og være tilgjengelig via dør, trapp, luke, permanent eller nedfellbar stige.

For denne boligen omfatter arealmålingen internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e), innglasset balkong (BRA-b) og terrasse og balkongareal (TBA)

Frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA.

Takhøyde er målt i hver etasje, målt takhøyde kan avvike mellom rom i etasjen.

Takhøyde kjeller/ underetasje: Målt til 237 cm

Takhøyde 1. etasje: Målt til 237 cm

For denne boligen er arealer 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 boligen areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova.

Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

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 dette ikke 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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu i TV-stue/ trimrom har ikke plassering og størrelse som ivaretar krav til rømning og dagslys.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

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

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 dette ikke 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.

Kommentar:

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			

SUM BRA

12

Romfordeling

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

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 befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er dette ikke 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.

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	184	19
Garasje	0	43
Hagestue	0	12

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 fremsto på befaringsdagen uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivarettatt.

Garasje

Hagestue

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Ole Harald Hoel	Takstingeniør
	Lise Bratland Hansen	Kunde
19.1.2024	Ole Harald Hoel	Takstingeniør
	Lise Bratland Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	1481		0	844 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

General Ruges veg 8

Hjemmelshaver

Hansen Lise Bratland, Hansen Odd Werner

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
950 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggegodkjente tegninger	16.01.2024	Mottatt fra eier/ rekvisitent.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse	16.01.2024	Mottatt fra eier/ rekvisitent.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer byggesak	16.01.2024	Mottatt fra eier/ rekvisitent.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer EL	16.01.2024	Mottatt fra eier/ rekvisitent.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2024	
2	11.04.2025	Oppdatering av rapport med tilleggsinformasjon fra eier om badstue. Det er ikke gjennomført ny befaringsdato.
3	08.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• 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 tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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, gis kun en enkel beskrivelse.

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/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 sokkeetasje) 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, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: 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 vurdert på samme måte som boligen.

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