

Tilstandsrapport

📍 Dæhlilinna 7 , 2870 DOKKA

📖 NORDRE LAND kommune

gnr. 37, bnr. 42

Markedsverdi

1 900 000

Areal (BRA): Garasje/uthus 28 m², Enebolig 216 m²



Befaringsdato: 22.06.2023

Rapportdato: 03.07.2023

Oppdragsnr.: 12121-1113

Referansenummer: CH5048

Autorisert foretak: TAKST INNLANDET AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole-Jonny Kalstad



Gyldig rapport
03.07.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst- Innlandet har lang erfaring med kontroll og inspeksjon av eiendommer. Vi utfører de fleste tjenester innen bygg og eiendom.

Takst- Innlandet leverer komplette tjenester innenfor takst, eiendomsforvaltning og utvikling:

- Verdivurdering og verditaksering
- Tilstandsrapport og boligsalgsrapport
- Boligkjøper bistand og rådgivning
- Vedlikeholdsplaner
- Konsekvensvurderinger
- Forhåndsvurdering /forhåndstakst)
- Tomtevurdering
- Uavhengig kontroll
- Byggeledelse
- Prosjektledelse



Rapportansvarlig



Ole-Jonny Kalstad
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-innlandet.no
909 50 003



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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:

Enebolig beliggende i Dæhlibygda, i flatt og noe skrånet terreng, med gode solforhold og utsikt, ca. 7 km fra Landsbyen Dokka.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Enebolig i 1 1/2 etasje, fundamentert på betongmur og lecamur, bygget i bindingsverk med liggende kledning. Taket er tekkt med stålplater. Byttet vinduer i mesteparten av boligen, vinduer fra 2008.

BEBYGGELSEN:

Bolig med primærareal på 116 m² over to plan og kjeller. Terrasse mot syd.
Garasje/uthus med 1 biloppstillingsplass.

STANDARD:

Boligen er fra 1958. Tilbygg fra 1984 og 2017. Boligen er modernisert i perioden 2008 -2021.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring/strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer, i hovedsak åpent/skjult anlegg.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 2 454,2m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Stålplater og besikket fra bakkenivå.
Vindskier i tre. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Kombinert kaldt loft og skråhimling.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Utvendige sprosser. Doble vinduer i kjeller fra byggeår.
Tilstandsgrad 2.

Overflatebehandlet ytterdør med glass i dør.
Terrassedør med glass i dør.

Terrasse etter deler av ene langsiden og deler av gavlvegg, 41 m². Fundamentert på betongpilarer.

Trapper til hovedinngang utført i metall med smijernsrekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv

Laminatgulv, belegg.

Vegger:

Malte panelplater, malt trepanel, tapet.

Himling:

Malt trepanel, trepanel, malte takessplater.

RADON:

Takstingeniøren har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.
Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig.
Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Murt pipe, teglstein. Ildsted er montert. Peisovn. Vedovner. Takkeovn i kjeller.

Betonggulv. Betong/mur og hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp.
Trapp til kjeller. Tretrapp med åpne trinn. Ikke rekkverk eller håndlist.

Profilerte tredører. Lette/glatte innerdører.

Garderobeskap på ene soverommet i 1. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Teknisk forskrift 2010 og ingen dokumentasjon.

Våtromsplater på vegger og panel på innvendig tak.

Flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Badet har plastsluk og badet har smøremembran med ukjent utførelse.

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da, det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilerte fronter, laminat benkeplate. Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulvbelegg og malt våtromstapet. Toalett og skap med håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) og kobberør

Avløpsrør av plast og noen soilrør.

Naturlig ventilasjon.

Ca. 200 liters varmtvannstank fra Høiax.

El-anlegg med automatsikringer. Inntak med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Fiber for internett.

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent. Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Drenering er lagt ny på oversiden 2017. Montert på knotteplast der dreneringen er lagt ny.

Grunnmur i betong. Grunnmur i lettklinkerblokker på tilbygg fra 1987.

Flat/skrånende tomt.

Avløpsrør av plast. Vannledning av plast (PEL) Septiktank med overløp til kum. Privat brønn.

Septiktank i betong.

Tomten er terrassert, støttemur i naturstein.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	244 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	216 m ²
Totalpris	1 900 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Garasje/uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	28	0	28
Sum	28	0	28
Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	90	87	3
Løftetasje	44	44	0
Kjeller	82	0	82
Sum	216	131	85

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

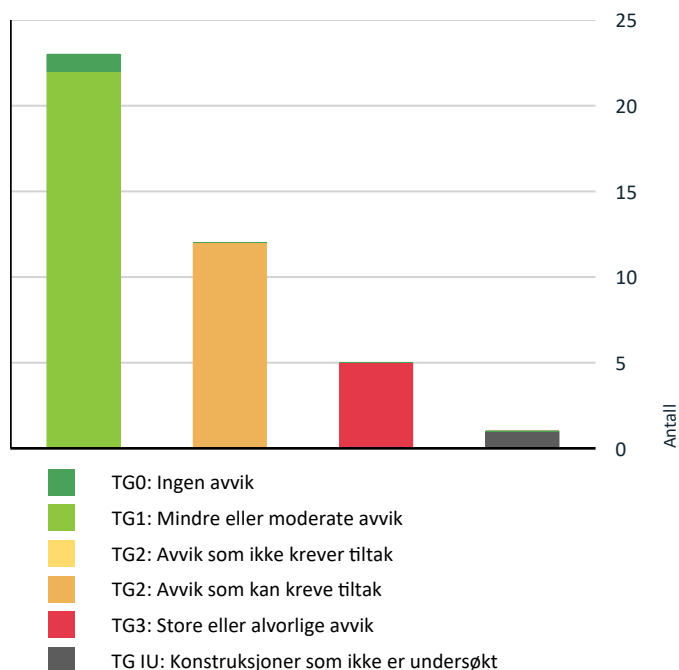
Enebolig

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

Endret planløsning i 1. etasje.

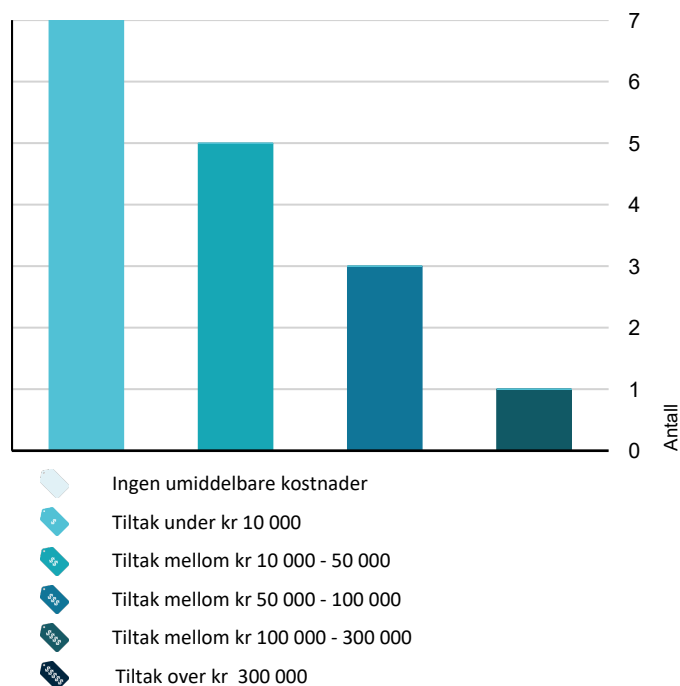
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt.

Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Innvendig > Innvendige trapper - 2**
Det er ikke montert rekkverk.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Under 10 000

! **Våtrom > Generell > Vaskerom**
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc**
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Vegger har noen skader på overflater.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Under 10 000

! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold**

[Gå til side](#)

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! **Tomteforhold > Terrengforhold**

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.
Dette gjelder deler av oversiden på boligen

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Malingen har blemmer og flasser delvis av. Ved terassedør er kledningen skjøtt på ett sted.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

På den delen det ikke er lagt ny drenering.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsplan.

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Inneholder gang, vaskerom, 2 soverom.
2017	Tilbygg	Hagestue innredet til soverom.
2019	Modernisert	Byttet vinduer på soverom i 1. etasje.
2017	Modernisert	Drenert på oversiden av boligen.
2016	Modernisert	Terrassedør og vinduer i loftetasje.
2009	Modernisert	Badet.
2009	Modernisert	Ny kjøkkeninnredning.
2008	Modernisert	Fleste vinduer byttet.
2008	Modernisert	Boligen er modernisert i perioden 2008 - 2021.
2022	Modernisering	Montert varmepumpe i stue, luft til luft

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Stålplater og besikketet fra bakkenivå.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag

TG 2

Vindskier i tre. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Malingen har blemmer og flasser delvis av. Ved terrassedør er kledningen skjøtt på ett sted.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Kledningen på eldste delen, her må malingen skrapes av der hvor det er blemmer, eller kledningen skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Vinduer

! TG 1

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Utvendige sprosser. Doble vinduer i kjeller fra byggeår. Tilstandsgrad 2.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Dører

! TG 1

Overflatebehandlet ytterdør med glass i dør.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Dører - 2

! TG 1

Terrassedør med glass i dør.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Terrasse etter deler av ene langsiden og deler av gavlvegg, 41 m². Fundamentert på betongpilarer.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Utvendige trapper

! TG 1

Trapper utført i metall med smijernsrekkverk.

INNSENDIG

Overflater

! TG 1

Gulv
Laminatgulv, belegg.
Vegger:
Malte panelplater, malt trepanel, tapet.
Himling:
Malt trepanel, trepanel, malte takessplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

! TG 2

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

! TG 1

Murt pipe, teglstein. Ildsted er montert. Peisovn. Vedovner. Takkeovn i kjeller.

Rom Under Terreng

! TG 2

Betonggulv. Betong/mur, hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper

! TG 2

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Innvendige trapper - 2

! TG 3

Trapp til kjeller. Tretrapp med åpne trinn. Ikke rekkverk eller håndlist.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

! TG 1

Profilerte tredører. Lette/glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

! TG 1

Garderobeskap på ene soverommet i 1. etasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Teknisk forskrift 2010, ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 1

Våtromsplater på vegger og panel på innvendig tak.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Overflater Gulv

! TG 1

Flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Badet har plastsluk og badet har smøremembran med ukjent utførelse.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 1

Ekstrisk styrt vifte.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

! TG 3



Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Profilerte fronter, laminat benkeplate. Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Avtrekk

! TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

SPESIALROM

LOFTETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

! TG 3

Gulvbelegg og malt våtromstapet. Toalett og skap med håndvask.



Vurdering av avvik:

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

Vegger har noen skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Nye overflater på vegger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Plastrør (rør i rør) og kobberør

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Avløpsrør

! TG 1

Avløpsrør av plast og noen soilrør.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 1

Naturlig ventilasjon.

Varmesentral

! TG 0

Det er installert varmepumper i stue i 2022

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 1

Ca. 200 liters varmtvannstank fra Høiax.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

El-anlegg med automatsikringer. Inntak med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Fiber for internett.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2019 Nytt el-anlegg i loftetasje utført av Vokks Installasjon.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
7. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
9. 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

Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Branntekniske forhold

TG 3

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
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?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja



Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Drenering er lagt ny på oversiden i 2017. Montert på knotteplast der dreneringen er lagt ny.

Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

På den delen det ikke er lagt ny drenering.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det må monteres topplst på vortepapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur i betong. Grunnmur i lettklinkerblokker på tilbygg fra 1987.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

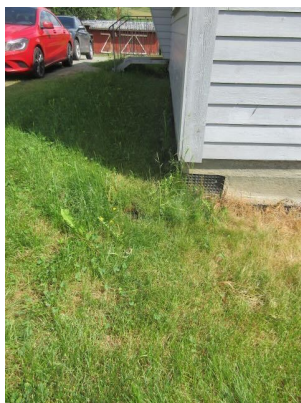
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

TG 3

Flat/skrånende tomt.



Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Dette gjelder deler av oversiden på boligen

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Senke terreng på deler av oversiden med fall fra grunnmur

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Avløpsrør av plast Vannledning av plast (PEL) Septiktank med overløp til kum. Privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Septiktank

TG 2

Septiktank i betong.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre tomteforhold

TG 1

Tomten er terrassert, støttemur i naturstein.

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus



Anvendelse

Garasje/uthus

Byggeår

1958

Kommentar

Antatt

Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er et oppussingsobjekt og har et stort etterslep på vedlikehold. Høye kostnader til vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Beskrivelse

Enkel garasje/uthus i 1 etasje. Fundamentert på naturstein. Bygget i bindingsverk med stående kledning. Mønet takkonstruksjon med forskjøvet møne, teknet med bølgeblikk. Vindskier. Labankdører. Garasje.

Tilstand

Bygget bærer preg av sin alder og etterslep på vedlikehold. Råte på vindskier og kledning.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

216 m²/131 m²

Enebolig: Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom, 2 Gang, 5 Soverom, 7 Bod, Trapperom, Toalettrom, 2 Kott

Andre bygg: Garasje/uthus
Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 900 000

Konklusjon markedsverdi

1 900 000

Markedsvurdering

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

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

Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Takst Innlandet AS sine interne verktøy.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vest-Torpvegen 14 ,2870 DOKKA 86 m² 1966 3 sov	20-06-2022	1 400 000	1 550 000	0	1 550 000	18 023
2 Vest-Torpvegen 36 ,2870 DOKKA 87 m² 1963 4 sov	01-07-2021	1 490 000	1 450 000	0	1 450 000	16 667
3 Torpavegen 78 ,2870 DOKKA 115 m² 1964 3 sov	20-06-2023	1 650 000	1 900 000	0	1 900 000	16 522
4 Ankalterudslinna 20 ,2870 DOKKA 117 m² 1976 3 sov	03-11-2021	1 950 000	1 900 000	0	1 900 000	16 239
5 Sandmovegen 341 ,2870 DOKKA 85 m² 1953 2 sov	24-01-2021	1 400 000	1 350 000	0	1 350 000	15 882
6 Bjørkelykkja 4 ,2870 DOKKA 150 m² 1946 3 sov	14-09-2020	1 850 000	1 950 000	0	1 950 000	13 000
7 Ankalterudslinna 8 ,2870 DOKKA 139 m² 1936 6 sov		1 990 000	1 800 000	0	1 800 000	12 950
8 Møllevegen 3 ,2870 DOKKA 152 m² 1950 4 sov	05-03-2023	1 945 000	1 840 000	0	1 840 000	12 105

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert.	Kr.	6 728
Forsikring, estimert	Kr.	7 559
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	14 500

Teknisk verdi bygninger

Garasje/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Garasje/uthus	Kr.	20 000

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 900 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 920 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	300 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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.

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Garasje/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	28	0	28		Garasje , Bod , Bod 2, Bod 3, Utedo
Sum	28	0	28		

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	90	87	3	Hall m/trapp , Stue/kjøkken , Bad , Vaskerom , Gang , Soverom , Soverom 2	Bod , Trapperom
Loftetasje	44	44	0	Gang , Wc , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Kott , Kott 2
Kjeller	82	0	82		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6
Sum	216	131	85		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Endret planløsning i 1. etasje.

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: Nytt el-anlegg i loftetasje utført av Land Elektriske i 2019. Drenering på oversiden utført av Stig Nerødegård. Montert varmepumpe i stue.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2023	Ole-Jonny Kalstad	Takstingeniør
	Silje Bekkelund Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	37	42		0	2454.2 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Dæhlilinna 7

Hjemmelshaver

Silje Bekkelund Jensen og Aleksander K Sveen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Dæhlibygda, i flatt og noe skrånet terreng, med gode solforhold og utsikt, ca. 7 km fra Landsbyen Dokka. Eneboligen ligger i et stille område i ei grend med eneboliger, fritidsboliger og landbrukseiendommer. Felles vei sammen med naboer. Boligen ligger fint til med gode rekreasjonsmuligheter sommer og vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har privat fra hovedvei, sammen med nabo.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann fra brønn. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2016-2017

Om tomten

Eiet tomt på 2 454,2 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalets Forsikring	2158320	Fullverdi	6 033 115	7 559
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	22.06.2023		Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi.no	22.06.2023		Fremvist	0	Nei
Eier	22.06.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CH5048>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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