

# Tilstandsrapport

Øyaveien 50, 1900 FETSUND

LILLESTRØM kommune

# gnr. 412, bnr. 136

**Markedsverdi**

**4 700 000**

Areal (BRA): Enebolig 237 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.05.2023

Rapportdato: 24.05.2023

Oppdragsnr.: 18925-1349

Referansennummer: ZF1148

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Glenn Sundhagen



 **NÅMO**  
TAKST OG RÅDGIVNING AS

Gyldig rapport  
24.05.2023

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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.



### Rapportansvarlig



Øyvind Nåmo Rønning  
Uavhengig Takstingeniør  
oyvind@namotakst.no  
909 91 556



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan med normalt god planløsning. Boligen har gode lysforhold med utgang fra stue til overbygget terrasse på ca. 14 m<sup>2</sup>. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje. Tomten er opparbeidet med plen, beplantninger, trær og gruslagt gårdsplass. Parkering i tilbygget garasje med boder. Enebolig er bygget 1967 og bygget etter forskrift fra 1949. Konstruksjoner anses å ha tiltenkt funksjon iht alder og nevnte levetidsbetraktninger.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Denne rapporten er ingen fasit vedrørende tilstand og noe avvik kan forekomme utover nevnte beskrivelser.

## Enebolig - Byggeår: 1965

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag av metall

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og teglstein.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet undertak.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Nye glass fra 2003.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Bygningen har teakfinert hovedytterdør.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Garasjeporter typen Vippeporter i tre.

Etablert overbygget balkong utgang fra stue.

Trekonstruksjon. Etablert terrasse med heller og del med overbygg. Trekonstruksjon. Rom under terrasse er med Lecadekke e.l.

Betongtrapp

Tilbygget 2 garasjeplasser og bod. Gruslagt og støpt såle. Kun 1 garasje anses å ha tiltenkt funksjon grunnet støpt oppkant ved garasjeport.

Eldre papp tekking av tak. Plassbygget takstoler.

Bindingsverk i tre. Tre leddporter. Det er etablert Eternittplater på vegger i 1 av garasjene. Dette er ikke helsefarlig så lenge platene ikke skjæres i eller røres.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Gulvet er av betong og har parkett. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har lakkert tretrapp.

Enkle plassbygget kjellerdører.

Innvendig har boligen finerdører.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Etablert opplegg for vaskemaskin og plast utslagskum

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm underkant terskel.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Servant ved underskap. Speilskap med belysning.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum.

Det er kjøleskap og komfyr. Opplegg for 40 cm oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

### SPELIALROM

Toalettrom med vegghegt servant og frittstående toalett. Malt pusset vegger og malt betonggulv.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av støpejern.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.  
Sikringssskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover en generell visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.  
Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.  
Dreneringen er fra 1965.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Flat tomt  
Utvendige avløpsrør er av støpejern Utvendige avløpsledninger er fra 1965. og utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Etablert parafin dagtank. Det er ikke kjent om denne delen er tatt i bruk.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	237 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	237 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 700 000

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	98	98	0
Tilbygget del 1.etasje	48	0	48
Kjeller	91	20	71
<b>Sum</b>	<b>237</b>	<b>118</b>	<b>119</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 700 000

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

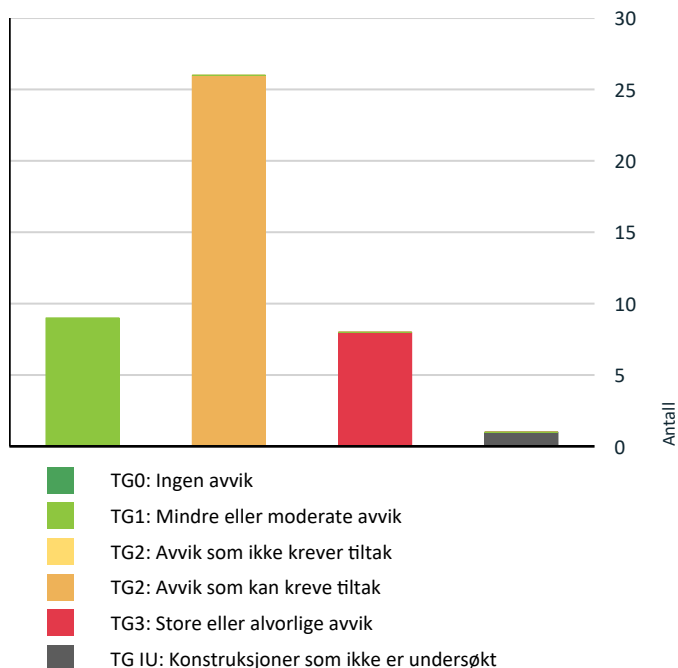
[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

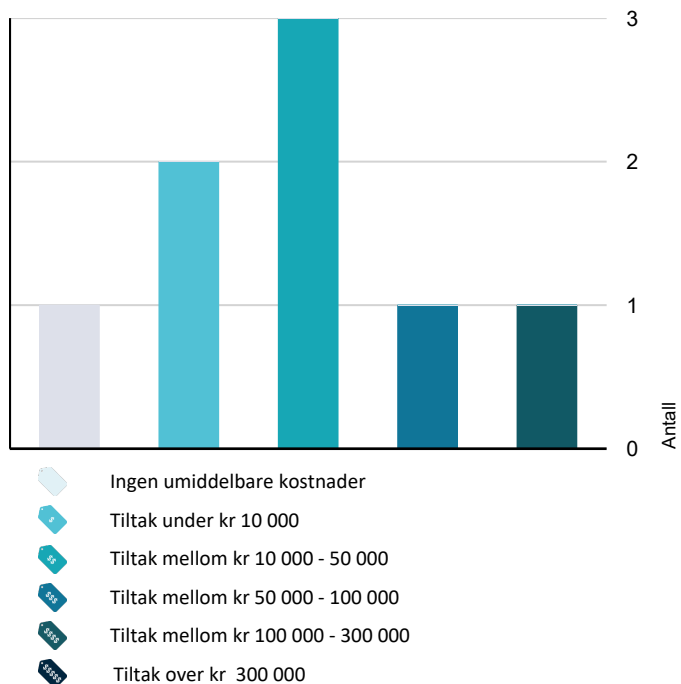
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Eier har ikke bebodd eiendommen og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsatte prisestimer er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



##### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Feieluke er skadet.

Det opplyses om noe dårlig trekk ved oppstart.



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



##### Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



##### Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



# Sammendrag av boligens tilstand

**!** **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom** [Gå til side](#)  
Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

**💰** **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**!** **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)  
Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

**💰** **Kostnadsestimat: Under 10 000**

**!** **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)  
Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.  
Terreng faller inn mot bygning.

**💰** **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## **TG 1U** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**!** **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

## **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**!** **Utvendig > Takteking - 2** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

**!** **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

**!** **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er noe ujevn isolering på loftet.

**!** **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)  
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**!** **Utvendig > Vinduer - 2** [Gå til side](#)  
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**!** **Utvendig > Dører - 4** [Gå til side](#)  
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**!** **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)  
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**!** **Utvendig > Dører - 2** [Gå til side](#)  
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

**!** **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Det er avvik:  
Synlig sprekk i fundamentering

**!** **Utvendig > Andre utvendige forhold - 2** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Garasjen bærer preg av noe slitasje.

**!** **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)  
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.  
Det er synlig stedvis slitasje på overflater.

**!** **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**!** **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)  
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.  
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

**!** **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**!** **Innvendig > Innvendige dører - 2** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**!** **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)  
Det er påvist sprekker i fliser.  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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



# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**!** **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)  
Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

**!** **Våtrom > Ventilasjon > Bad** [Gå til side](#)  
Rommet har kun naturlig avtrekk.

**!** **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**!** **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**!** **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.  
Det bør etableres ytterligere ventilasjon i kjeller.

**!** **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**!** **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

**!** **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)  
Grunnmuren har sprekkdannelser.  
Det er sprekke i overgang opprinnelig mur og påbygget del.

**!** **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

**Byggeår**  
1965

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.



### Taktekking - 2

TG 2

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



**Årstall:** 2006      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### Nedløp og beslag

TG 3

Nedløp og beslag av metall

**Årstall:** 2006      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

#### Tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000

### Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og teglstein.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

#### Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet undertak.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe ujevn isolering på loftet.

### Tiltak

- Tiltak:

Utbedre isolasjonen.

## Vinduer

TG 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

## Vinduer - 2

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Nye glass fra 2003.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

## Dører - 4

TG 2

Garasjeporter typen Vippeporter i tre.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

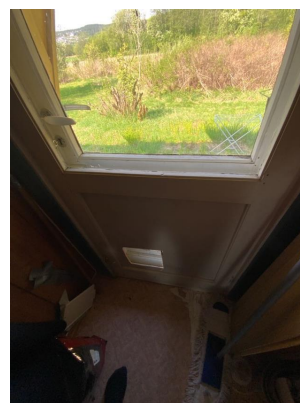
### Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

## Dører

TG 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.



### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

## Dører - 2

TG 2

Bygningen har teakfinert hovedytterdør.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Etablere nye tettningslister.

## Dører - 3

TG 1

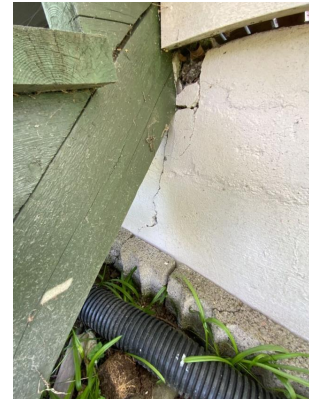
Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1979      Kilde: Produksjonsår på produkt

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Etablert overbygget balkong utgang fra stue. Trekonstruksjon. Etablert terrasse med heller og del med overbygg. Trekonstruksjon. Rom under terrasse er med Lecadekke e.l.



Noe råteskade på rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Synlig sprekk i fundamentering

### Tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Undesøke nærmere.

## Utvendige trapper

TG 1

Betongtrapp

# Tilstandsrapport

## Andre utvendige forhold - 2

TG 2

Tilbygget 2 garasje plasser og bod. Gruslagt og støpt såle. Kun 1 garasje anses å ha tiltenkt funksjon grunnet støpt oppkant ved garasjeport. Eldre papp tekking av tak. Plassbygget takstoler. Bindingsverk i tre. Tre leddporter. Det er etablert Eternittplater på vegger i 1 av garasjene. Dette er ikke helsefarlig så lenge platene ikke skjæres i eller røres.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjen bærer preg av noe slitasje.

### Tiltak

- Tiltak:

Noe oppgradering må regnes med

## INNENDIG

### Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er synlig stedvis slitasje på overflater.

### Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av betongdekke.

### Radon

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 3

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.



### Vurdering av avvik:

- Feieluke er skadet.

Det opplyses om noe dårlig trekk ved oppstart.

### Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## Rom Under Terreng

TG 3

Gulvet er av betong og har parkett. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000

## Innvendige trapper

TG 2

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

### Tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

## Innvendige dører

TG 2

Enkle plassbygget kjellerdører.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## Innvendige dører - 2

TG 2

Innvendig har boligen finerdører.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Overflater vegger og himling

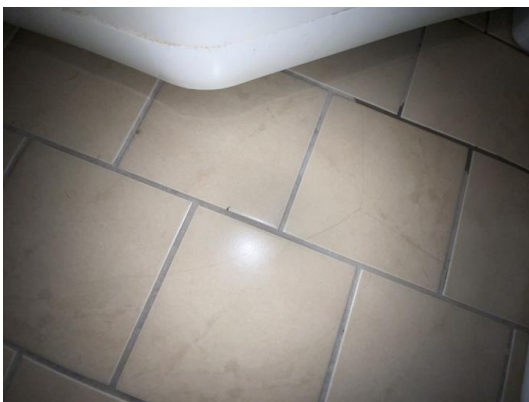
TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

### Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm underkant terskel.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Tiltak

- Fliser må skiftes.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.



#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det er en avgjørende løsning at det dusjes i kabinett.

### Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Servant med underskap. Speilskap med belysning.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

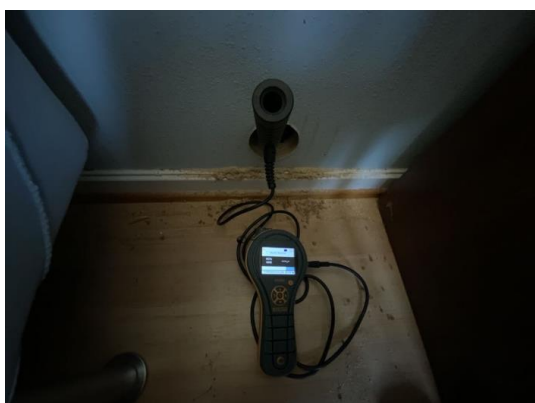
### Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 3

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



### Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

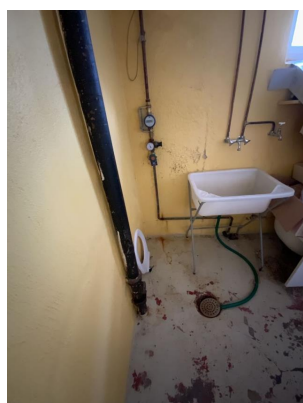
## KJØKKEN

## KJELLER > VASKEROM

### Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Etablert opplegg for vaskemaskin og plast utslagskum



### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum. Det er kjøleskap og komfyr. Opplegg for 40 cm oppvaskmaskin.



### Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## KJELLER > TOALETTRUM

### Overflater og konstruksjon

TG 3

Toalettrom med vegghegt servant og frittstående toalett. Malt pusset vegger og malt betonggulv.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

#### Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

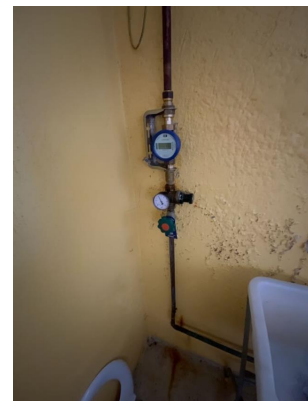
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.



#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

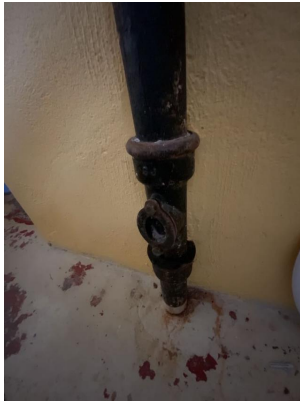
## SPESIALROM

# Tilstandsrapport

## Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av støpejern.



### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det bør etableres ytterligere ventilasjon i kjeller.

### Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover en generell visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2014 Oppgradering av sikringsskap**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

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

Nei



## Branntekniske forhold

TG 3

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

## Drenering

TG 2

Dreneringen er fra 1965.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

### Tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har betonggrunnmur.



### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekk i overgang opprinnelig mur og påbygget del.

### Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## Terrengforhold

TG 3

Flat tomt

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.
- Terreng faller inn mot bygning.

### Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av støpejern Utvendige avløpsledninger er fra 1965. og utvendige vannledninger er av plast (PEL).



### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

### Tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

## Oljetank

TG IU

Etablert parafin dagtank. Det er ikke kjent om denne delen er tatt i bruk.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

237 m<sup>2</sup>/118 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Bad, 4 Soverom, 2 Trapperom, Garasje, 7 Bod, Toalettrom, Vaskerom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 4 700 000

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 4 700 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

4 700 000

## Konklusjon markedsverdi

4 700 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Hellesletta 8 ,1900 FETSUND 151 m <sup>2</sup> 1978 4 sov	01-06-2022	5 800 000	<b>5 800 000</b>	0	5 800 000	<b>38 411</b>
2 Øyaveien 28A ,1900 FETSUND 126 m <sup>2</sup> 1954 3 sov	28-10-2021	4 990 000	<b>4 750 000</b>	0	4 750 000	<b>37 698</b>
3 Lundveien 49 ,1900 FETSUND 142 m <sup>2</sup> 1965 4 sov	19-03-2023	5 990 000	<b>5 000 000</b>	0	5 000 000	<b>35 211</b>
4 Tienveien 7 ,1900 FETSUND 158 m <sup>2</sup> 1971 2 sov	24-01-2022	5 250 000	<b>5 200 000</b>	0	5 200 000	<b>32 911</b>
5 Øyaveien 48 ,1900 FETSUND 133 m <sup>2</sup> 1900 3 sov	22-09-2022	3 500 000	<b>3 050 000</b>	0	3 050 000	<b>22 932</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Offentlige avgifter og eiendomsskatt.	Kr.	28 394
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>28 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 350 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 500 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 500 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### 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.	1 200 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 200 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 700 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), 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

Enebolig					
Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	98	98	0	Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Trapperom , Soverom 4	
Tilbygget del 1.etasje	48	0	48		Garasje , Bod , Bod 2
Kjeller	91	20	71	Trapperom , Toalettrom , Vaskerom	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5
<b>Sum</b>	<b>237</b>	<b>118</b>	<b>119</b>		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2023	Øyvind Nåmo Rønning Leieboer	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3030 LILLESTRØM	412	136		0	2635.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Øyaveien 50

### Hjemmelshaver

Marikollen Eiendom AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert og barnevennlig boområde i Fetsund i Lillestrøm kommune. Kort vei til offentlig kommunikasjon og Fetsund sentrum med forretninger og servicetilbud. Det er gode rekreasjonsområder i Fet og på Romerike med blant annet Glomma/Fetsund Lenser med muligheter for bading/båtliv/fisking. Varsjøen, Hvaltjern og Tientjern i Garderåsen har også fine bademuligheter. I nærheten av golfbane, treningssenter, svømmehall. Det er ca. 10 min. kjøretid til Lillestrøm og ca. 20 min. kjøretid til Oslo. Nærhet til tur- og rekreasjonsområder.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og gruset gårdsplass.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 950 000	2020

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				
<b>Kommentar</b> Det forutsettes at boligen er forsikret.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke	0	Nei
Megler			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring			Finnes ikke	0	Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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/](http://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/ZF1148>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon