

Tilstandsrapport

📍 Meierivegen 7 K, 2340 LØTEN

📖 LØTEN kommune

gnr. 196, bnr. 4

Andelsnummer 2211

Areal (BRA): 2-roms andelsleilighet 53 m²



Befaringsdato: 04.08.2023

Rapportdato: 07.08.2023

Oppdragsnr.: 15921-1342

Referansenummer: SW4024

Autorisert foretak: ICON Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kirkerud

Vår ref: ICON TAKST AS
Rune Kirkerud



Gyldig rapport
07.08.2023

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.

ICON TAKST AS

ICON Takst AS er et selskap som har kontor i Løten kommune. Bygningssakkyndig- Takstingeniør Rune Juvet Kirkerud innehar 40 års erfaring med bred kompetanse innen byggfag/ bygningsskonstruksjoner.

Sertifisert takstmann i 23 år i Norsk takst (Norges TakseringsForbund), og har gjennomført den lengste, offentlig godkjente takstutdanningen i Norge, i den eneste organisasjonen som stiller karakterkrav for å bli medlem, og som stiller høye krav til årlig etter- og videreutdanning.

Godkjent av Det Norske Veritas DNV.GL. Boligsalgsrapportering som er en uavhengig 3. part. Sertifiseringsordning med ca. 200 sertifiserte takstmenn. Medlem i Mesterforbundet.

Tilstandsrapporter, verditakster, vurderinger av alle typer bygninger, skade- og reklamasjonssaker, Uavhengig kontroll av våtrom/lufttethet og nye boliger, oppfølging i fm nyoppføring av bygg.

Samarbeid med NOBAK AS med flere Bygningssakkyndige/takstmenn.

Samarbeider med andre bygningssakkyndige/takstmenn for gjennomføring av større oppdrag.



Rapportansvarlig



Rune Kirkerud

Uavhengig Takstingeniør

post@icontakst.no

404 16 350



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

Leilighet i borettslag i Meierigården i Løten.

Det er felles innvendig trapp og gangarealer, og inngang til leiligheten i 2. etasje.

Adkomst til balkong fra stue.

Leilighet i borettslag, og rapporten er begrenset til leilighetens deler.

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, og med planløsning fra den tiden det ble oppført.

Det er en normal innvendig standard.

Tilstanden generelt på leiligheten, er vurdert å være normal.

Det er diverse bygningsdeler som er felles.

Felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke.

Se forøvrig beskrivelser/detaljer om leiligheten i rapporten.

2-roms andelsleilighet - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles yttertak med saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Felles fasader med teglsteinsmur og stående utvendig kledning. Leilighet i borettslag, og rapporten er begrenset til leilighetens fasade/yttervegg.

Felles yttertak med saltak i trekonstruksjoner. Det er prefabrickerte takstoler på hovedtaket.

Bygning med betong- og trekonstruksjoner og det er trolig trebjelkelag i etasjeskiller mot etasjen over for leiligheten. Det er ut i fra byggeår lydisolert etasjeskiller.

Vurdering i fm tak i leiligheten, og felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer er ikke vurdert.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2000. Åpningsvindu og fast vindu.

Foliet hovedytterdør - brann- og lydklassifisert ytterdør.

Utgang fra stue til balkong med beiset impregneret tregulv, rekkverk og levegg, størrelse er ca. 10 m² -. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm.

Felles Tilstandsanalyse, vedlikeholdsplan el.: Foreligger ikke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater fra byggeår. Generelt malt veggoverflater i 2014.

Gulv: Gulvbelegg.

Vegger: Malte overflater/plater.

Himlinger: Malte overflater/plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Stue: Vegg mot entre/terrassedør-yttervegg: Målt ca. 11 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 20 mm høydeforskjell over hele rommet.

Stue: Vegg soverom/nabovegg: Målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 14 mm høydeforskjell over hele rommet.

Soverom: Vegg mot bad-yttervegg: Målt ca. 11 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 19 mm høydeforskjell over hele rommet.

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

Innendig har boligen folierte glatte dører.

Skyvedørsgarderobe med 2 dører i entre.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Baderom fra byggeår som har malte overflater etter dette. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte overflater malt miljøstri eller våtromstapet. Taket er malt.

Gulvet har malt vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 29 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og synlig malt vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Baderomsinnredning med laminerte fronter.

Ventil i himling som skal være koblet til boligventilasjonen som styres fra avtrekksvifte på kjøkken, og tilluft i fm døren.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom), uten å påvise unormale forhold.

Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Vanninntak i leiligheten er trolig i kjøkkenbenk, og det er stoppekran på røret.
Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen.
Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning og badrom.
Plastsluk i badromsgulv.
Stakeluke på avløpsrør er i fellesanlegg.
Lukket system og lufting for avløpsanlegg er felles og er derfor ikke observert (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Naturlig ventilasjon med veggventiler i stue og soverom i leiligheten, og er normalt ut i fra byggets oppføringstidspunkt.
Flexit boligventilasjon som styres fra avtrekksvifte på kjøkken. Mekanisk ventilasjon med avtrekk i badrom og mekanisk avtrekk på kjøkken.

Varmtvannstank i kjøkkenbenk er på 116 liter, med produksjonsår 2000.

230V el-anlegg med skjult sprednett- el-anlegg i boligen.
Sikringsskap med automatsikringer.
El-kurser ihht beskrivelse i sikringsskap:
Jordfeilbryter 40 amp. 6x13 amp. 1x16 amp. 1x20 amp.
Elektrisk gulvvarme på badrom.
Elektriske panelovner.

Leilighet, og er en branncelle.
Branntekniske forhold er vurdert etter krav fra før TEK 17.
Det er krav til slukkeutstyr og røykvarsler, og er ihht dette.
Brannskille (lukkede konstruksjoner) mot naboer er ikke mulig å kontrollere.
Brannslukkeapparat er ikke over 10 år på befaringsstidspunkt. (Når det blir over 10 år, må det skiftes).
Det foreligger ingen dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Fundamentering/grunnforhold er ukjent.
Fundamentering/grunnforhold er ukjent. Ihht datidens byggeskikk er det kultet grunn/byggegrupp. Antas bygget ihht byggeskikk fra oppføringsår.
Felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke.

Bygning med betong-og trekonstruksjoner.
Felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke.

Bygningen har utvendig vannrør og avløpsrør av ukjente typer.
Offentlig vann og avløp via felles private stikkledninger til offentlig nett.
Ukjent felles rørsystem.
Felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

2-roms andelsleilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. Etasje	53	53	0
Sum	53	53	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

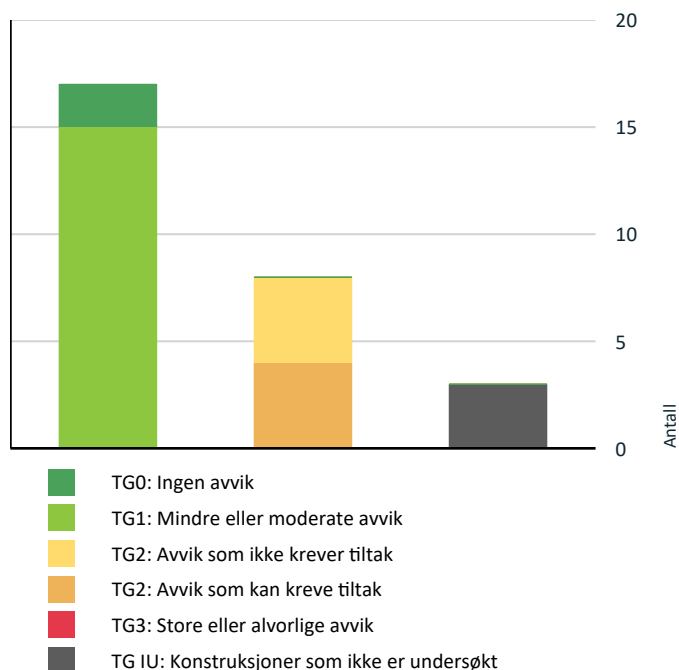
[Gå til side](#)

2-roms andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger
- Ingen tegninger på befaring.

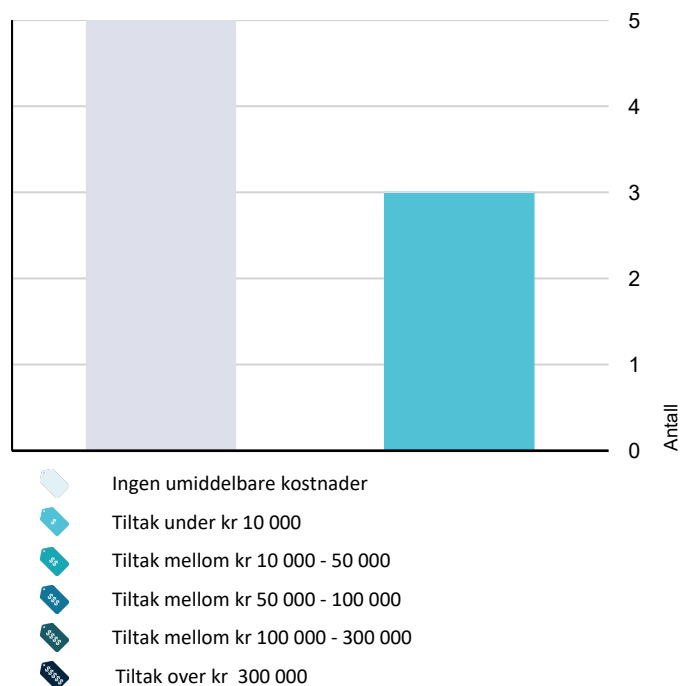
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rapporten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten.

Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig.

Det kan være benyttet standard kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dette er generelle tilleggsopplysning for bruker av rapporten, og er ikke spesielt for denne bolig/eiendom.

Opplysninger i rapport ifm påkostninger/oppgraderinger/vedlikehold etc er fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.

Oppsummering av avvik

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

2-roms andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Avflasset maling innvendig på stuevindu.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er påvist andre avvik:
Terrassegulv har slitasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er dusjløsning med metallramme og tett silikon mellom rammen og gulvet, og som tetter for eventuelt vann utenfor dusjen, vann vil ikke vil kunne renne til sluk.

Avflasset maling på vinylbelegg ved sluk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

(Halvparten av forventet brukstid på banemembran er oppbrukt etter 20 år).

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilering med veggventiler og er vanlig da boligen ble oppført, men er ikke etter dagens forskrifter.



Tilstandsrapport

2-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2000

Kommentar
Bygning igangsatt 16.08.1999, og tatt i bruk 09.10.2000, ifølge offentlige opplysninger.

Standard

Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Modernisering	Generelt malt diverse veggoverflater.
2014		

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1U

Felles yttertak med saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke.

Veggkonstruksjon

! TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Felles fasader med teglsteinsmur og stående utvendig kledning.
Leilighet i borettslag, og rapporten er begrenset til leilighetens fasade/yttervegg.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Felles yttertak med saltak i trekonstruksjoner. Det er prefabrickerte takstoler på hovedtaket.
Bygning med betong- og trekonstruksjoner og det er trolig trebjelkelag i etasjeskiller mot etasjen over for leiligheten. Det er ut i fra byggeår lydisolert etasjeskiller.
Vurdering i fm tak i leiligheten, og felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer er ikke vurdert.

Vinduer

! TG 2

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2000.
Åpningsvindu og fast vindu.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avflasket maling innvendig på stuevindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

! TG 1

Foliert hovedytterdør - brann- og lydklassifisert ytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Utgang fra stue til balkong med beiset impregnert tregulv, rekkverk og levegg, størrelse er ca. 10 m²-. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassegulv har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre utvendige forhold

! TG 2

Felles Tilstandsanalyse, vedlikeholdsplan el.: Foreligger ikke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Innvendige overflater fra byggeår. Generelt malt veggoverflater i 2014.

Gulv: Gulvbelegg.

Vegger: Malte overflater/plater.

Himlinger: Malte overflater/plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Stue: Vegg mot entre/terrassedør-yttervegg: Målt ca. 11 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 20 mm høydeforskjell over hele rommet.

Stue: Vegg soverom/nabovegg: Målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 14 mm høydeforskjell over hele rommet.

Soverom: Vegg mot bad-yttervegg: Målt ca. 11 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 19 mm høydeforskjell over hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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.

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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen folierte glatte dører.

Andre innvendige forhold

TG 1

Skyvedørgarderobe med 2 dører i entre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeår som har malte overflater etter dette. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

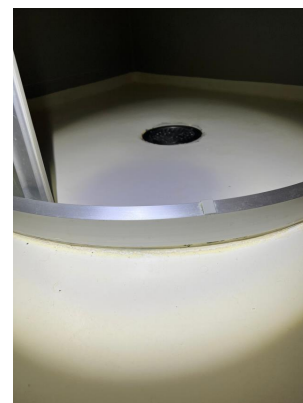
TG 1

Veggene har malte overflater malt miljøstrie eller våtromstapet. Taket er malt.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har malt vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 29 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



Metallramme og silikon.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er dusjløsning med metallramme og tett silikon mellom rammen og gulvet, og som tetter for eventuelt vann utenfor dusjen, vann vil ikke vil kunne renne til sluk.

Avflasset maling på vinylbelegg ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres en åpning i silikon mellom metallramme og gulvet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og synlig malt vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

(Halvparten av forventet brukstid på banemembran er oppbrukt etter 20 år).

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Baderomsinnredning med laminerte fronter.

Ventilasjon

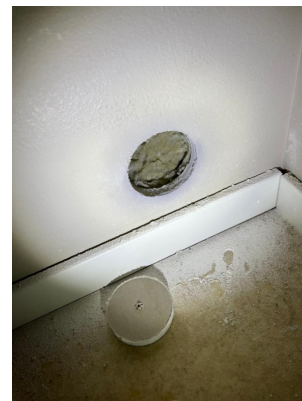
TG 1

Ventil i himling som skal være koblet til boligventilasjonen som styres fra avtrekksvifte på kjøkken, og tilluft i fm døren.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.



Hulltaking.



Hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Avtrekk

TG 1

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

! TG 1

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Vanninntak i leiligheten er trolig i kjøkkenbenk, og det er stoppekran på røret.



Trolig vanninntak med stoppekran.

Avløpsrør

! TG 1

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen.
Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning og badrom.
Plastsluk i badromsgulv.
Stakeluke på avløpsrør er i fellesanlegg.
Lukket system og lufting for avløpsanlegg er felles og er derfor ikke observert (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Ventilasjon

! TG 2

Naturlig ventilasjon med veggventiler i stue og soverom i leiligheten, og er normalt ut i fra byggets oppføringstidspunkt.
Flexit boligventilasjon som styres fra avtrekksvifte på kjøkken.
Mekanisk ventilasjon med avtrekk i badrom og mekanisk avtrekk på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilering med veggventiler og er vanlig da boligen ble oppført, men er ikke etter dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannstank i kjøkkenbenk er på 116 liter, med produksjonsår 2000.



VVB

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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.

230V el-anlegg med skjult sprednett- el-anlegg i boligen.

Sikringsskap med automatsikringer.

El-kurser ihht beskrivelse i sikringsskap: Jordfeilbryter 40 amp. 6x13 amp. 1x16 amp. 1x20 amp.

Elektrisk gulvvarme på badrom.

Elektriske panelovner.

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?
2000 Ny bolig i 2000.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
(Nåværende eier kjøpte boligen i 2014).
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Ny bolig i 2000. (Nåværende eier kjøpte boligen i 2014).

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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

Nei

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

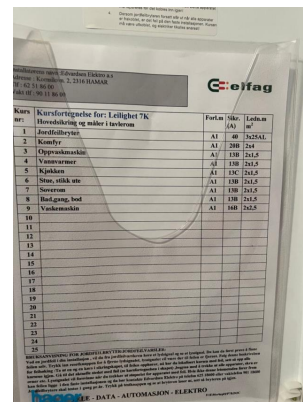
Ja

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

Nei



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

! TG 0

Leilighet, og er en branncelle.

Branntekniske forhold er vurdert etter krav fra før TEK 17.

Det er krav til slukkeutstyr og røykvarsler, og er iht dette.

Brannskille (lukkede konstruksjoner) mot naboer er ikke mulig å kontrollere.

Brannslukkeapparat er ikke over 10 år på befaringsstidspunkt. (Når det blir over 10 år, må det skiftes).

Det foreligger ingen dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

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?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent. Fundamentering/grunnforhold er ukjent. Iht datidens byggeskikk er det kultet grunn/byggeprop. Antas bygget iht byggeskikk fra oppføringsår.

Felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke.

Grunnmur og fundamenter

! TG IU

Bygning med betong-og trekonstruksjoner.

Felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG IU

Bygningen har utvendig vannrør og avløpsrør av ukjente typer.
Offentlig vann og avløp via felles private stikkledninger til offentlig nett.
Ukjent felles rørsystem.
Felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke.

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

2-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. Etasje	53	53	0	Entré , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom	
Sum	53	53	0		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger på befaring.

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
04.8.2023	Rune Kirkerud	Takstingeniør
	Bjørn Erik Bakke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3412 LØTEN	196	4		0	9431.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita). Tomteareal er felles for borettslaget.	Eiet

Adresse

Meierivegen 7 K

Hjemmelshaver

Bjørn Erik Bakke

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2211/MEIERIGÅRDEN II BORETTSLAG	966087293	2211		Bakke Bjørn Erik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd
2211	100	200 000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende meget sentralt i Løten sentrum - i Meierigården.

Det er inngang til leiligheter fra baksiden av bygget, og det er innvendig adkomst til butikkene fra leilighetene i borettslaget.

Beliggende midt i Løten sentrum med gangavstand til bl.a.: skole, barnehage, nærbutikker og restaurant i Løten sentrum, offentlig kommunikasjon- togstasjon, fine turmuligheter i nærmiljøet m.m.

Leiligheten har normale lys-og solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Felles privat adkomstareale i borettslaget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat(e) stikkledning(er).

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private() stikkledning(er).

Regulering

Beliggende i regulert område.

Eiendommen er godkjent utnyttet med - Store frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Om tomten

Felles tomt er opparbeidet med bl.a.: asfalterte fellesarealer, og uteareal med plen på bortsiden av bygget ved parkering.

Det er felles innkjørsel og normale parkeringsforhold.

Det er venteliste for leie av garasje i fellesanlegg i borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Det er borettslag med forkjøpsrett.

Ingen opplyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 075 000	1991

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Felles forsikring for bygning som betales gjennom felleskostnader.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	04.08.2023		Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæring	02.08.2023		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	04.08.2023		Gjennomgått	1	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 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 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/personvernerklæring/

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/personvernerklæring/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/SW4024>

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