

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Øyenveien 20, 1825 TOMTER

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 807, bnr. 237

 Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 18.06.2025

Oppdragsnr.: 21049-1744

Referansenummer: QB6810

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstopppdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

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

Borettslagsleilighet med tilhørende carport og separat hybelleilighet i underetasjen. Boligen er oppført i 2005 og har et bruksareal på 64 m² for hovedleiligheten, samt 26 m² for hybelleiligheten.

Planløsning:

Hovedleiligheten inneholder entré, bad, to soverom, innvendig bod samt åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en østvendt veranda på ca. 5 m², med trapp ned til terreng.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en funksjonell innredning bestående av lyse, slette fronter i over- og underskap, mørk laminat benkeplate, stående smartpanel på vegg bak kjøkkenbenk, oppvaskkum i stål med ettgreps blandebatteri, samt frittstående hvitevarer (kjøleskap/fryser, komfyr og oppvaskmaskin). Under kjøkkenbenken er det installert en varmtvannsbereder tilknyttet Waterguard-system fra 2017.

Bad:

Badet i hovedleiligheten er innredet med flislagte gulv og vegger. Det har hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, nedfelt servant i laminat benkeplate med ettgreps blandebatteri, speil med overlys, veggmonterte buede dusjdører i herdet glass, dusjarmatur, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og elektrisk baderomsvifte for ventilasjon. Oppvarming skjer via varmekabler i gulvet.

Varmekilder:

Oppvarming i leiligheten skjer via vedovn i stue, elektriske varmekabler på badet og panelovner eller tilsvarende i øvrige rom.

Planløsning:

Hybelleiligheten har egen, utvendig adkomst via ståltrapp og inneholder entré, bad samt stue/kjøkken i åpen løsning.

Kjøkken:

Kjøkkenet fremstår som et kompakt hybelkjøkken med standard kjøkkenmodul, profilerte fronter, laminat benkeplate, integrert kjøleskap og koketopp med to elektriske plater. Det er overskap og ventilator montert over benkeområdet, med veggflater kledd i fliser. Under kjøkkenbenken er det også her plassert en varmtvannsbereder.

Varmekilder:

Oppvarming i hybelen skjer via elektriske varmekabler i entré og bad, samt panelovner eller tilsvarende i øvrige rom.

Bad:

Badet i hybelleiligheten har tilsvarende utførelse med flislagte gulv og vegger, hvit baderomsinnredning med nedfelt servant i laminatplate, speil med belysning, dusjarmatur med dusjforheng, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og varmekabler i gulvet. Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk baderomsvifte. På dette badet er det registrert sprukne fliser, forekomst av svertesopp samt omfattende bom i både gulv og vegger, og det er derfor satt tilstandsgrad 3 (TG3) for hele

våtromskonstruksjonen.

Carport og bod:

Boligen disponerer i tillegg en carport med tilhørende bod, hvor bodarealet er målt til 5 m² (BRA-E).

For nærmere informasjon om bygningsdeler, innredninger og tekniske installasjoner, henvises det til de enkelte punktene i rapporten.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2. Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer. Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se vedlagte tilstandsrapport.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår.

*Ikke besiktiget, borettslagets ansvarsområde.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål fra byggeår. Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende royalimpregnert trekledning og teglstein fra byggeår.

Bygget har et valmtak og takkonstruksjon er oppført med takstoler i tre.

*Konstruksjonen er ikke besiktiget, borettslagets ansvarsområde. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

*Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av vinduene.

Leiligheten har en malt ytterdør med glassfelt, samt en separat ytterdør som gir adkomst til utvendig bod, begge fra byggeåret. Fra

Beskrivelse av eiendommen

stuen er det en balkongdør i tre med 2-lags glass, som fører ut til en veranda med trapp ned til terreng, også opprinnelig fra byggeåret.

Leiligheten har malt ytterdør med glassfelt fra byggeår. Fra stuen er det adgang til en østvendt veranda på ca. 5 m², med trapp ned til terreng. Dekket er belagt med trykkimpregnerte terrassebord, og rekkverket er utført i treverk med liggende royalimpregnert kledning. Rekkverkets høyde ble målt til 93 cm. Ved inngangspartiet er det lagt fliser på dekke. Da dette dekket omfattes av borettslagets ansvarsområde, er det ikke vurdert nærmere av takstmannen. Det ble imidlertid observert enkelte sprukne fliser samt fliser med bom.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er utført med følgende materialer:

- Gulv: Laminatgulv i hovedarealene, samt trestavs parkett på ett av soverommene og i boden.
- Vegger: Overflater med tapet og smartpanel.
- Himling: Malte gipsplater.

*Som følge av en vannlekkasje i 2017 ble alle gulv- og veggflater i stue, kjøkken og ett av soverommene oppgradert.

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Trestavs parkett.
- Vegger: Tapet på malte plater
- Himling: Malte betongdekker.

Leiligheten har betongdekke i etasjeskille og i gulv mot grunn.

1.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Hybel:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Pipe og vedovn fra byggeår. Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Vedovn og sotluke montert i stuen.

*Ansvar for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Hybelen ligger under terreng, og enkelte vegger er utlektet fra grunnmuren. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling har avdekket at grunnmuren er av type thermomur.

Leiligheten er utstyrt med innvendige profilerte finerdører, samt skyvedører mellom stue og soverom og mellom soverom og bod, alle originalt fra byggeåret.

Leiligheten har en innvendig profilert finerdør fra byggeåret med adgang til badet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet i 1. etasje har flislagte gulv og vegger. Rommet er innredet med en hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, samt en nedfelt servant i laminat benkeplate med tilhørende kromfarget ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert et vegghengt speil med belysning over.

Dusjonen består av veggmonterte, buede dusjdører i herdet glass og dusjarmatur. Videre er det installert et gulvstående toalett. Badet har opplegg for vaskemaskin, og taket er utstyrt med takmontert lampe. Oppvarming skjer via elektriske varmekabler i gulvet, mens ventilasjonen ivaretas av en elektrisk baderomsvifte.

Bygget er oppført i henhold til teknisk forskrift av 1997 (TEK97), og det foreligger ferdigattest som dokumentasjon.

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med taklampe. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målingene viste en høydeforskjell på 18 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen, med et lokalt fall i dusjonen mellom 5 og 10 mm. Dørterskelen har en høyde på 25 mm.

Våtrommet er utstyrt med et plastsluk med slukforhøyer fra byggeåret. Visuell kontroll bekrefter at det er benyttet smøremembran, og at både klemring og slukmansjett er riktig montert.

Rommet har innredning med servant, gulvstående toalett, dusjvegger/-hjørner og opplegg for vaskemaskin. Rommet ventileres via en elektrisk styrt baderomsvifte og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.

Bad

Badet i hybelen er utstyrt med flislagt gulv og vegg. Rommet er innredet med en hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, samt en nedfelt servant i laminat benkeplate med tilhørende kromfarget ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert et vegghengt speil med belysning over.

Dusjonen har dusjforheng og dusjarmatur. Videre er det installert et gulvstående toalett. Badet har opplegg for vaskemaskin, og oppvarming skjer via elektriske varmekabler i gulvet, mens ventilasjonen ivaretas av en elektrisk baderomsvifte.

Bygget er oppført i henhold til teknisk forskrift av 1997 (TEK97), og det foreligger ferdigattest som dokumentasjon.

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom uten at det ble avdekket unormale forhold. Den eneste mulige plasseringen for hulltaking var ved dør pga mye løsøre i rommet. I henhold til forskrift til avhendingsloven skal hulltaking gjennomføres, selv om området ikke nødvendigvis er fuktutsatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet er utført med en funksjonell og plassutnyttende innredning, bestående av over- og underskap med slette, lyse fronter. Benkeplaten er i mørk laminat som gir en robust arbeidsflate. Veggene bak kjøkkenbenken er kledd med stående smartpanel, malt i lys farge.

Det er installert en oppvaskkum i stål med ett-greps blandeblender. Under kjøkkenbenken er det plassert en varmtvannsbereder tilknyttet waterguard fra 2017.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer, inkludert kjøleskap/fryser, komfyr og oppvaskmaskin. Det er rikelig med skap- og benkeplass for oppbevaring og tilberedning av mat. Kjøkkenventilator er plassert i skap over komfyren med avtrekk ut av bygget.

Kjøkkenet fremstår som et kompakt hybelkjøkken med funksjonell innredning tilpasset begrenset plass. Innredningen består delvis av en standard kjøkkenmodul med profilerte fronter i malt utførelse, samt en kompakt enhet med skap og skuffer i metall, inkludert integrert kjøleskap og koketopp med to elektriske plater.

Over benkeområdet er det montert overskap og ventilator. Benkeplaten er i laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål med tilhørende blandeblender. Bakenforliggende vegg er kledd med fliser.

Under kjøkkenbenken er det plassert en varmtvannsbereder. Kjøkkenet har enkel belysning montert under overskapene. Kjøkkenventilator er plassert i skap over platetopp med mekanisk avtrekk fra flexit.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra byggeår. Stoppekran og vannmåler er plassert i fordelerskapet.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap i felles entré fra byggeår. Stoppekran og vannmåler er plassert i fordelerskapet.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc. Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom hvor tiluft tilføres gjennom ventiler i vinduer og vegg. Leiligheten varmekilder består av vedovn i stue og varmekabler på bad, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

Leiligheten varmekilder består av varmekabler i entré og på bad, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

En ca. 120 liters varmtvannsbereder fra 2017, plassert under kjøkkenbenken tilkoblet Waterguard

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

En ca. 120 liters varmtvannsbereder fra byggeår, plassert under kjøkkenbenken.

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i xxx. Boligen har xxx elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 63 amp, 32 amp til hybel

- 7 kurser, 5 i hybel

*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.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten fremstår som en pent opparbeidet boligtomt med et jevnt

Beskrivelse av eiendommen

terreng og gode solforhold. Tomten er hovedsakelig opparbeidet med gressplen og naturlig vegetasjon, og har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er omgitt av rolige boligområder med lite gjennomgangstrafikk, noe som gir en trygg og skjermet beliggenhet. Eventuell bebyggelse på tomten vil kunne nyte godt av utsyn mot omkringliggende grøntområder og åpen natur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

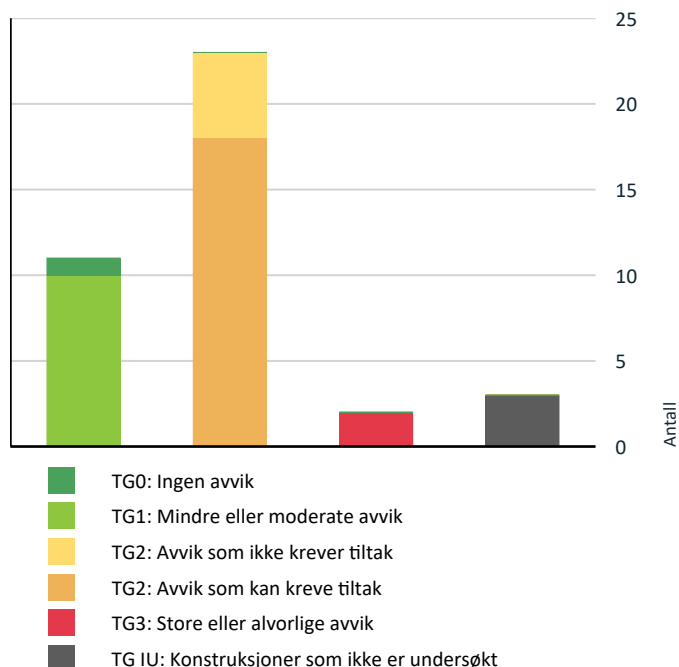
Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

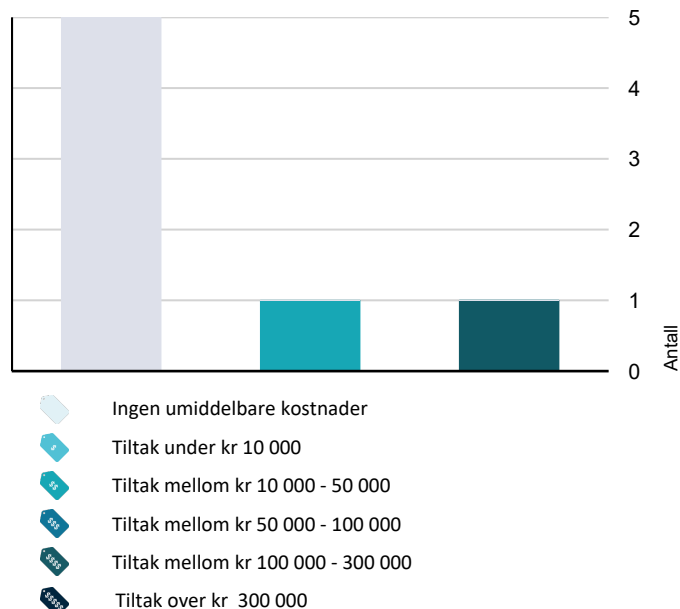
Sammendrag av boligens tilstand

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

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > Hybel > Bad > Generell	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Dører - Hybel	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater - Hybel [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører - Hybel [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - Hybel [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Hybel [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hybel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår.

*Ikke besiktiget, borettslagets ansvarsområde.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke lagt beslag på vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å ettermontere vannbrettbeslag. Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende royalimpregnert trekledning og teglstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggens samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har et valmtak og takkonstruksjon er oppført med takstoler i tre.

*Konstruksjonen er ikke besiktiget, borettslagets ansvarsområde.

Vinduer

Tilstandsrapport

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

*Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av vinduene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitte vinduskarmer med sprekker bør repareres/vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon.

Dører

Leiligheten har en malt ytterdør med glassfelt, samt en separat ytterdør som gir adkomst til utvendig bod, begge fra byggeåret. Fra stuen er det en balkongdør i tre med 2-lags glass, som fører ut til en veranda med trapp ned til terreng, også opprinnelig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert skjevheter og jordslag på ytterdøren som fører til boden. På balkongdøren er det registrert en tidligere montert katteluke, som nå er midlertidig utvendig tettet med treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for utbedringer og vedlikehold av både balkongdøren og ytterdøren.

Dører - Hybel

Leiligheten har malt ytterdør med glassfelt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren bærer preg av slitasje, gjennom stikkprøve er det påvist at døren er vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokale utbedringer og vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det adkomst til en østvendt veranda på ca. 5 m², med trapp ned til terreng. Dekket er belagt med trykkimpregnerte terrassebord, og rekkverket er utført i treverk med liggende royalimpregnert kledning. Rekkverkets høyde ble målt til 93 cm

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

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

Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.

Andre utvendige forhold

Ved inngangspartiet er det lagt fliser på dekke. Da dette dekket omfattes av borettslagets ansvarsområde, er det ikke vurdert nærmere av takstmannen. Det ble imidlertid observert enkelte sprukne fliser samt fliser med bom.

Tilstandsrapport

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Innvendige overflater er utført med følgende materialer:

- Gulv: Laminatgulv i hovedarealene, samt trestavs parkett på ett av soverommene og i boden.
- Vegger: Overflater med tapet og smartpanel.
- Himling: Malte gipsplater.

*Som følge av en vannlekkasje i 2017 ble alle gulv- og veggflater i stue, kjøkken og ett av soverommene oppgradert.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til skader og bruksslitasje, inkludert hakk, merker og lignende, samt et generelt behov for vedlikehold på flere overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

1 TG 2 Overflater - Hybel

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Trestavs parkett.
- Vegger: Tapet på malte plater
- Himling: Malte betongdekker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til skader og bruksslitasje, inkludert hakk, merker og lignende, samt et generelt behov for vedlikehold på flere overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har betongdekke i etasjeskille og i gulv mot grunn.

1.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Hybel:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

1 TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikeholdsansvar og radontiltak i aksjeleiligheter, borettslag og sameier.

I borettslag og sameier er det andelseier eller seksjonseier som har ansvar for det innvendige vedlikeholdet i egen boenhet. Fellesarealer, bygningskroppen og felles tekniske installasjoner faller normalt under borettslagets eller sameiets vedlikeholdsansvar, med mindre annet fremgår av vedtektene.

Radontiltak anses som en del av bygningskroppen, og ansvaret for nødvendige tiltak ved forhøyede radonverdier tilligger derfor borettslaget eller sameiet. Dersom radonmålinger avdekker verdier over anbefalte grenseverdier, og bygget ikke har dokumentert radonsikring, skal det iverksettes tiltak. Styret er forpliktet til å følge gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet, jf. Internkontrollforskriften.

Det anbefales at det gjennomføres radonmålinger i leiligheter i kontakt med grunnen, samt i høyere etasjer ved behov. Dersom radonmåling er påkrevd i forbindelse med utleie, er det den enkelte andels- eller seksjon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe og vedovn fra byggeår. Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Vedovn og sotluke montert i stuen.

*Ansvaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Ildsted med sprekk må skiftes.

Ny tetningsmasse rundt røykrøret bør etableres for å sikre tilstrekkelig tetthet og brannsikkerhet.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hybelen ligger under terreng, og enkelte vegger er utlektet fra grunnmuren. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling har avdekket at grunnmuren er av type thermomur.



TG 2 Innvendige dører

Leiligheten er utstyrt med innvendige profilerte finerdører, samt skyvedører mellom stue og soverom og mellom soverom og bod, alle originalt fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedre del av baderomsdøren viser tegn til svelling, og det er registrert hakk og merker på enkelte av de øvrige dørene. Skyvedøren mellom stue og soverom har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

For å forhindre ytterligere svelling bør det vurderes å forbedre ventilasjonen på badet og unngå direkte fuktpåvirkning av døren. Dersom skaden forverres, kan det bli nødvendig å slipe, behandle eller bytte ut dørbladet.

Dører kan justeres og overflatebehandles ved at de pusses og males.

Innvendige dører - Hybel

Leiligheten har en innvendig profilert finerdør fra byggeåret med adkomst til badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedre del av baderomsdøren viser tegn til svelling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å forhindre ytterligere svelling bør det vurderes å forbedre ventilasjonen på badet og unngå direkte fuktpåvirkning av døren. Dersom skaden forverres, kan det bli nødvendig å slipe, behandle eller bytte ut dørbladet.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etasje har flislagte gulv og vegger. Rommet er innredet med en hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, samt en nedfelt servant i laminat benkeplate med tilhørende kromfarget ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert et vegghengt speil med belysning over.

Dusjsonen består av veggmonterte, buede dusjdører i herdet glass og dusjarmatur. Videre er det installert et gulvstående toalett. Badet har opplegg for vaskemaskin, og taket er utstyrt med takmontert lampe. Oppvarming skjer via elektriske varmekabler i gulvet, mens ventilasjonen ivaretas av en elektrisk baderomsvifte.

Bygget er oppført i henhold til teknisk forskrift av 1997 (TEK97), og det foreligger ferdigattest som dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med taklampe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Remser og skjøter i himlingen er synlige, trolig som følge av forhøyet fuktighet i rommet over lengre tid. Det er også stedvis observert sprekker i fugene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til sprekkdannelsene. Lokale utbedringsarbeider må påregnes.



1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 18 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen, med et lokalt fall i dusjsonen mellom 5 og 10 mm. Dørterskelen har en høyde på 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er observert vannansamlinger i dusjsonen ved utført vanntest, samt bom i flere av flisene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hulrom under flisene medfører i seg selv ingen umiddelbar skade, forutsatt at flisene fortsatt sitter godt fast. På bakgrunn av omfanget av bom og registrerte vannansamlinger ved dusjing, anbefales det imidlertid å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på konstruksjonen. Det anbefales samtidig å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget og årsaken til bom i flisene.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet er utstyrt med et plastsluk med slukforhøyer fra byggeåret. Visuell kontroll bekrefter at det er benyttet smøremembran, og at både klemring og slukmansjett er riktig montert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, gulvstående toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert kosmetiske skader på baderomsinnredningen, og toalettsetet er løst. Dusjdørene viser tegn til slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadene på baderomsinnredningen vurderes som rent kosmetiske og krever ingen tiltak. Toalettsetet bør imidlertid utbedres eller skiftes ut. Dusjdørene fungerer tiltenkt, til tross for registrerte slitasjeskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Rommet ventileres via en elektrisk styrt baderomsvifte og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

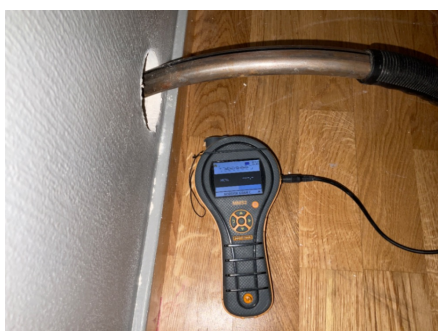
- Andre tiltak:

På bakgrunn av registrerte avvik i himlingen og svelling i nedre del av døren, anbefales det å forbedre ventilasjonen i rommet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.



HYBEL > BAD

TG 3 Generell

Badet i hybelen er utstyrt med flislagt gulv og vegg. Rommet er innredet med en hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, samt en nedfelt servant i laminat benkeplate med tilhørende kromfarget ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert et vegghengt speil med belysning over.

Dusjsonen har dusjforheng og dusjarmatur. Videre er det installert et gulvstående toalett. Badet har opplegg for vaskemaskin, og oppvarming skjer via elektriske varmekabler i gulvet, mens ventilasjonen ivaretas av en elektrisk baderomsvifte.

Bygget er oppført i henhold til teknisk forskrift av 1997 (TEK97), og det foreligger ferdigattest som dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert sprukne fliser, svertesopp samt omfattende bom både på gulv og vegger, i tillegg til fuktskader på baderomsinnredningen. På bakgrunn av de påviste forholdene må det påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal kunne tåle normal bruk i henhold til dagens krav til tett våtsone. Med bakgrunn i de påviste avvikene er en samlet tilstandsgrad 3 (TG3) satt for hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



HYBEL > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom uten at det ble avdekket unormale forhold. Den eneste mulige plasseringen for hulltaking var ved dør pga mye

Tilstandsrapport

løsøre i rommet. I henhold til forskrift til avhendingsloven skal hulltaking gjennomføres, selv om området ikke nødvendigvis er fuktutsatt.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er utført med en funksjonell og plassutnyttende innredning, bestående av over- og underskap med slette, lyse fronter. Benkeplaten er i mørk laminat som gir en robust arbeidsflate. Veggene bak kjøkkenbenken er kledd med stående smartpanel, malt i lys farge.

Det er installert en oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Under kjøkkenbenken er det plassert en varmtvannsbereder tilknyttet waterguard fra 2017.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer, inkludert kjøleskap/fryser, komfyr og oppvaskmaskin. Det er rikelig med skap- og benkeplass for oppbevaring og tilberedning av mat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til hver enkelt om innredningen ønskes fornyet.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator er plassert i skap over komfyren med avtrekk ut av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert at ventilatoren manglet filter, og at lyset ikke fungerte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres nytt filter i ventilatoren for å sikre korrekt luftavtrekk og tilfredsstillende ventilasjon på kjøkkenet. I tillegg bør lysfunksjonen feilsøkes og utbedres ved behov, enten ved utskifting av lyspære eller reparasjon av øvrige komponenter, slik at ventilatoren fungerer som forutsatt.

HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår som et kompakt hybelkjøkken med funksjonell innredning tilpasset begrenset plass. Innredningen består delvis av en standard kjøkkenmodul med profilerte fronter i malt utførelse, samt en kompakt enhet med skap og skuffer i metall, inkludert integrert kjøleskap og koketopp med to elektriske plater.

Over benkeområdet er det montert overskap og ventilator. Benkeplaten er i laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål med tilhørende blandebatteri. Bakenforliggende vegg er kledd med fliser.

Under kjøkkenbenken er det plassert en varmtvannsbereder. Kjøkkenet har enkel belysning montert under overskapene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til hver enkelt om innredningen ønskes fornyet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HYBEL > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er plassert i skap over platetopp med mekanisk avtrekk fra flexit.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra byggeår.
Stoppekran og vannmåler er plassert i fordelerskapet.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.



! TG 2 Vannledninger - Hybel

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap i felles entré fra byggeår.
Stoppekran og vannmåler er plassert i fordelerskapet.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Avløpet fra fordelerskapet ledes ut i felles entré uten sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom hvor tilluft tilføres gjennom ventiler i vinduer og vegg.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten varmekilder består av vedovn i stue og varmekabler på bad, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

TG 1 Varmesentral - Hybel

Leiligheten varmekilder består av varmekabler i entré og på bad, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

TG 2 Varmtvannstank

En ca. 120 liters varmtvannsbereder fra 2017, plassert under kjøkkenbenken tilkoblet Waterguard

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank - Hybel

En ca. 120 liters varmtvannsbereder fra byggeår, plassert under kjøkkenbenken.

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Tilstandsrapport

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Brul av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i xxx. Boligen har xxx elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 63 amp, 32 amp til hybel
- 7 kurser, 5 i hybel

*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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005

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?
Nei

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

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 ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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?

Ja

Inntak og sikringsskap

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?

Ja Det er observert løse, uisolerte elektriske ledere som stikker ut fra en veggbryter eller tilkoblingspunkt. Ledningene er ikke forskriftsmessig tilkoblet eller tildekket, og det foreligger dermed en åpenbar risiko for elektrisk støt og kortslutning. Slike forhold anses som et alvorlig avvik og er i strid med kravene i NEK 400 (Norsk elektroteknisk norm).

Manglende samsvarserklæringer for elektriske arbeider innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon som bekrefter at installasjonene er utført i henhold til gjeldende forskrifter og sikkerhetskrav. Dette kan medføre en økt risiko for feilinstallasjoner, som igjen kan føre til varmeutvikling, overbelastning eller i verste fall brann.

I henhold til gjeldende standard skal det foreligge samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider utført etter 1999. Dersom denne dokumentasjonen mangler, krever standarden at det gis en tilstandsgrad TG2 som et minimum.

Avviket utgjør en fare for liv og helse, samt en potensiell brannrisiko. Det anbefales på bakgrunn av påviste avvik å gjennomføre en utvidet el.kontroll

Kostnadsestimatet for en utvidet elkontroll vil variere mellom de ulike leverandørene, men man bør påregne en pris på omkring kr 15.000,-. Eventuelle kostnader til utbedringer kommer i tillegg.

Generell kommentar

Forskjellen mellom offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskaper er pålagt å ha en tilsynsenhet som en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) har ansvar for å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og utstyr i både nye og eldre boliger, samt fritidsboliger. Med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn opererer DLE på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og gjennomfører kontroll av private boliger minst én gang hvert 20. år.

For en mer omfattende el-kontroll anbefales det å benytte et elektroinstallasjonsfirma registrert i Elvirksomhetsregisteret. En slik kontroll bør utføres omtrent hvert femte år for å sikre at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand. Elvirksomhetsregisteret, administrert av DSB, gir en oversikt over godkjente foretak som utfører arbeid på elektriske anlegg og reparasjoner av elektrisk utstyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Bad i leiligheten



Leilighet



Hybel

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

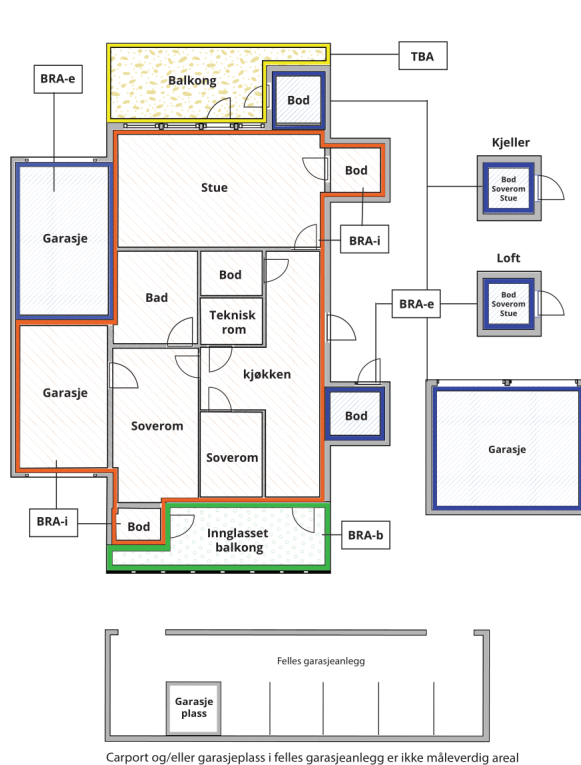
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)		
1.etasje	64	5		69	5
Hybel	26			26	
SUM	90	5			5
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, Bad, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Innvendig bod	Utvendig bod	
Hybel	Entré, Stue/kjøkken, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	85	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	807	237		0	3823.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øyenveien 20

Hjemmelshaver

Øyen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØYEN BORETTSLAG	984965516			Undbekken Thomas Fjell Dahl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

12

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Øyenveien 20 ligger i et rolig og etablert boligområde på Tomter i Indre Østfold kommune. Området er preget av lav bebyggelse med en kombinasjon av eneboliger, rekkehus og mindre boligfelt, omgitt av vakker natur med skogsområder og åpne landskap. Nærområdet byr på gode tur- og friluftsmuligheter, med stier, innsjøer og rekreasjonsområder lett tilgjengelig for både hverdagsaktiviteter og fritid. Området passer godt for barnefamilier, med kort avstand til barnehager, barneskole, ungdomsskole og ulike fritidstilbud. Det finnes dagligvarebutikker, servicetilbud og kollektivtransport i nærområdet, inkludert togstasjon på Tomter som gir rask tilgang til Oslo og øvrige områder i regionen. Det er også enkel tilkomst til E18 for bilpendlere. Området fremstår som rolig og trygt, samtidig som det gir kort vei til både natur og nødvendige fasiliteter – en attraktiv kombinasjon for både familier, pendlere og de som søker en balansert livsstil mellom landlige omgivelser og bynærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett fra Hobøl vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten fremstår som en pent opparbeidet boligtomt med et jevnt terreng og gode solforhold. Tomten er hovedsakelig opparbeidet med gressplen og naturlig vegetasjon, og har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er omgitt av rolige boligområder med lite gjennomgangstrafikk, noe som gir en trygg og skjermet beliggenhet. Eventuell bebyggelse på tomten vil kunne nyte godt av utsyn mot omkringliggende grøntområder og åpen natur.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppperaket er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

År
2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	17.06.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Ikke vist		Nei
Byggemeldte tegninger			Ikke vist		Nei
Meglerpakke/kommunalfoto			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/QB6810>

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