


Tilstandsrapport

 Bjørkevegen 3, 2068 JESSHEIM

 ULLENSAKER kommune

 gnr. 142, bnr. 53

Markedsverdi

7 200 000

Areal (BRA): Enebolig 168 m², Garasje 66 m²



Befaringsdato: 05.04.2023

Rapportdato: 13.04.2023

Oppdragsnr.: 18126-1338

Referansenummer: WT1517

Autorisert foretak: HLC AS



Gyldig rapport
13.04.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstforetaket HLC AS

Hlc AS er et takstforetak etablert i 2011. Selskapet samarbeider med andre takstforetak på Romerike med hovedformål å skape et fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn i området. Videre vil vi gjennom dette opplegget tilby våre oppdragsgivere kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister. HLC AS representerer lang erfaring fra bransjen, og er tilsluttet Norsk Takst som har gode IT-verktøy, etter-, og videreutdanningssystemer og forsikringsordninger.



Rapportansvarlig



Hans Petter Lindstad
Uavhengig Takstingeniør
hans.petter.lindstad@gmail.com
908 58 511

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1949. Boligen går over halvannen etasje over kjeller.
Det er opplyst at det ble tilbygget entre i 2009 og gravd ut kjeller i 2006.

Boligen er vurdert ut i fra forelagte opplysninger og besiktigelse. Boligen holder normal standard og utførelse for byggetiden og fremstår som tidsmessig med stedvis synlig slitasje etter bruk.

Boligen er opprinnelig bygget under tidligere byggeforskrifter og avviker fra dagens krav, standard og energiøkonomisering. Bygningens opprinnelige alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes feil og mangler.

Frittliggende dobbel garasje med innredet loft på tomten.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Lekter, sløyer og papp samt takstein, beslag og takrenner, skiftet i 2018. Gammelt undertak.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Beslag, renner og nedløp i sort metall.

Trekonstruksjoner av ukjent type. Antatt tømmer i opprinnelig del eller trebindingsverk utvendig med stående tømmermannspanel. Tilbygget del med trebindingsverk med stående tømmermannspanel på fasader.

Pluggede hull i ytterpanel stedvis indikerer noe etterisolering ved innsprøyting. Ukjent isolasjonskvalitet.

Noen ytterpanelbord ble skiftet og huset malt utvendig i 2019.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med takbjelker av tre og taktro.

Innredet loftsetasje med skråhimlinger gir redusert inspeksjonsmulighet.

Nyere 2-fags vinduer med midtstolpe med 2-lags energiglass og fabrikkmalte trekarmner.

Hoveddør er nyere malt tredør med glassfelt.

Terrassedør i tre med energiglass og trekarmner som vinduer.

Dels takoverbygget treterrasse utenfor stue.

Støpt dekk/plate med ringmur.

Trekonstruksjon med spaltegulv av tre og rekkverk i tre.

Trapp av granittstein og belegningsstein ved hovedinngang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Trevegger, innforet og isolert og trebindingsverkvegger, kledd med plater eller panel på begge sider. Overflatebehandling: Vesentlig malte flater, malt panel og fliser.

Himlinger: Trebjelkelag. Skråhimling i 2. etg. Overflatebehandling: Vesentlig malt panel og himlingsplater. Down-lights i entre.

Gulv: Overflatebehandling: Vesentlig parkett, tregulv og fliser. Støpt dekke i kjeller. Etasjeskiller med trebjelkelag.

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

Det er pipeløp i boligen (teglsteinspipe) antatt fra byggeår, helbeslått over tak. Innsatspeis i stue. Innsatspeis i spisestue.

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i trapperom i kjeller.

Boligen har tett tretrapp med sving til 2. etg. og åpen tretrapp med sving til kjeller.

Tredører av varierende alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad m/wc, dusj og badekar

Bad i kjeller etablert ca. 2006/07 med gulvvarme og flislagte vegger og gulv. På badet er det søyleservant, vegghengt wc, dusjhjørne, hjørneboblekar og baderomsmøbel.

Vaskerom m/wc og dusj

Vaskerom/dusjbad/wc i kjeller med gulvvarme, flislagt gulv, dels flislagte vegger. Himling med malt panel.

På vaskerommet er det wc, dusjhjørne, stålkum i benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stor kjøkkeninnredning skiftet i 2011 med malte profilerte fronter.

Integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, microovn, kjølfrysenskap).

Dobbel porselensvask.

Takhøye skap.

Innfelt belysning.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med klosett og servant over servantskap etablert i 2020.

Toalettrom i 1. etg. med klosett med innbyggingscisterne og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er vesentlig av plast (rør i rør), ingen vannfordelingskap. Synlige kobberør stedvis.
Forkrommede rør synlig nyere toalettrom i 2. etg.
Stoppekran bak luke i trapperom i kjeller.
Synlige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 300 liter.
Gulvvarme i entre i 1. etg. trapperom, bad og vaskerom i kjeller, samt wc i loftsetasje.
Luft til luft varmepumpe installert i 2019.
Panelovner for øvrig.
230 V anlegg med automatsikringer og overspenningsvern. Dels skjult, dels åpent anlegg.
Innmat i sikringsskapet ble skiftet i 2019.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. Trolig er bygningen er fundamentert til sandgrunn.
Drenssystem oppgradert i 2005/06 med nye perimateplater (Glava), og drenerør til drenskum.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Alder: 2005. Drenskum observert mellom bolig og garasje.
Dreneringen antas å være i henhold til regler og forskrifter på tidspunktet for oppgradering av drenering (2005/2006).
Det er ikke foretatt inspeksjon av drenering under bakkenivå eller av eventuelle drenerør.
Ringmur med støpt plate under tilbygget entre.
Grunnmur antatt i plass-støpt betong med sparestein.
Flat tomt, opparbeidet med plen. Asfaltert innkjøring og biloppstillingsplass.
Tomten er dels inngjerdet med nettinggjerde og stakittgjerde av plastmateriale.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Oppført treterrasseplattning (frittliggende) på tomten, ca. 36 m2. Spaltegulv av tre på bjelkelag.
Flaggstang (eldre).

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	234 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	168 m ²
Totalpris	7 200 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	54	39	15
1. etasje	72	69	3
Loftsetasje	42	42	0
Sum	168	150	18
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	45	0	45
Loft	21	0	21
Sum	66	0	66

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

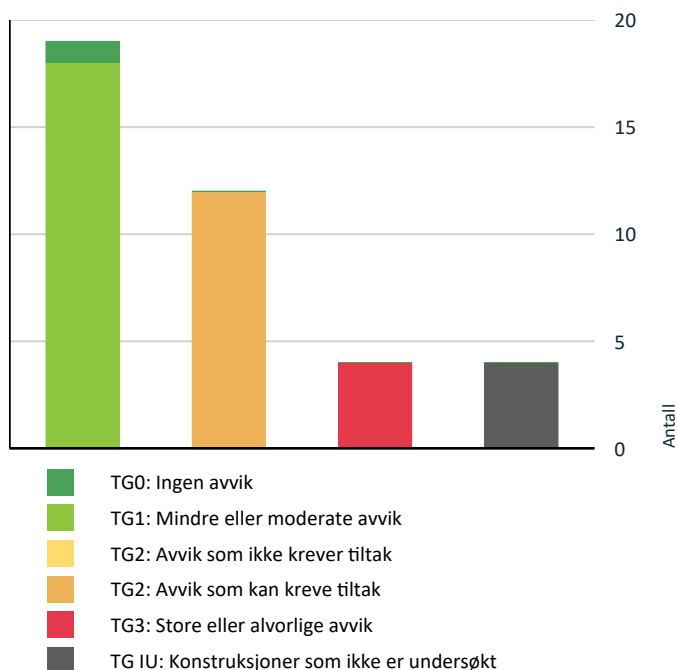
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

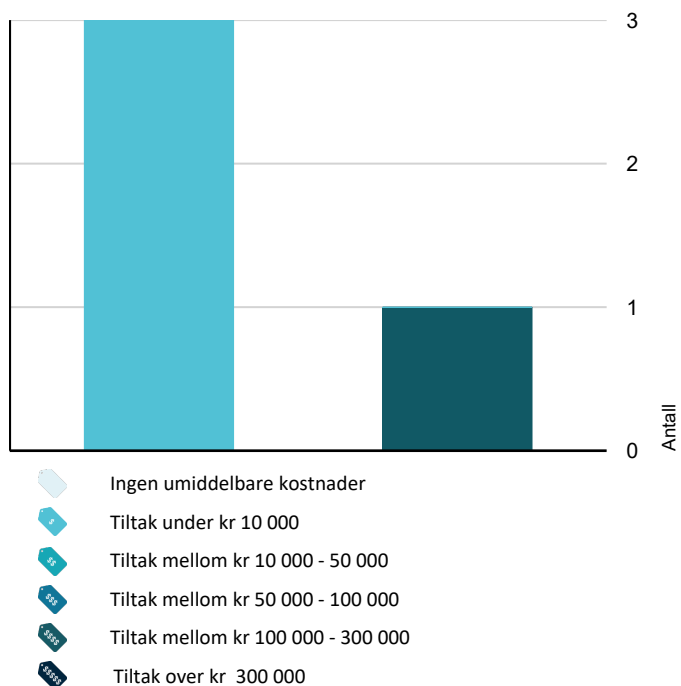
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- TG 3** **STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Våtrom > Generell > Vaskerom m/wc og dusj** [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000
 - Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom** [Gå til side](#)
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
Kostnadsestimat: Under 10 000
 - Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom** [Gå til side](#)
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Kostnadsestimat: Under 10 000
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
230 V anlegg med automatsikringer og overspenningsvern. Dels skjult, dels åpent anlegg. Innmat i sikringsskapet ble skiftet i 2019.
Kostnadsestimat: Under 10 000
- TG IU** **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom m/wc og dusj** [Gå til side](#)
 - Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad m/wc, dusj og badekar** [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
 - Tomteforhold > Andre tomteforhold** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Det er påvist fukttskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktmerker, sport etter lekkasje nær pipestokk. Trolig gamle spor/merker. Tørt på befaringsdagen.

Det er ikke dampsperre over himling / under isolasjon mot kaldtloftet.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad m/wc, dusj og badekar [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Det er påvist avvik i fuger.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad m/wc, dusj og badekar [Gå til side](#)

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

Ujevnheter i gulvoverflate.

Synlige ufagmessigheter i flislegging / fusing.

Ikke fall til sluk.

Ikke forhøyet terskel under dør med evt.

membranoppbrett.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad m/wc, dusj og badekar [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad m/wc, dusj og badekar [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad m/wc, dusj og badekar [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Trolig eldre vann/avløpsrør i grunnen, dog ukjent.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår

1949

Kommentar

Iflg. tidl. salgsoppgave

Anvendelse

Bebodd av eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Ombygging	Gravd ut kjeller.
2009	Tilbygg	Tilbygget entre og garderobe.
2020	Ombygging	Etablert toalettrom i loftsetasje (tidl. bod).

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taktekkingen er av betongtakstein.

Lekter, sløyer og papp samt takstein, beslag og takrenner, skiftet i 2018. Gammelt undertak.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

! TG 2

Beslag, renner og nedløp i sort metall.



Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Andre tiltak:

Supplerende snøfangere må monteres.

Veggkonstruksjon

! TG 1

Trekonstruksjoner av ukjent type. Antatt tømmer i opprinnelig del eller trebindingsverk utvendig med stående tømmermannspanel. Tilbygget del med trebindingsverk med stående tømmermannspanel på fasader. Pluggede hull i ytterpanel stedvis indikerer noe etterisolering ved innsprøyting. Ukjent isolasjonskvalitet. Noen ytterpanelbord ble skiftet og huset malt utvendig i 2019.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med takbjelker av tre og taktro.

Innredet loftsetasje med skråhimlinger gir redusert inspeksjonsmulighet.



Flusisolasjon, noe avispirog supplert med sydde matter mot kaldtloftet. Svak isolasjon mot kaldtloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktmerker, sport etter lekkasje nær pipestokk. Trolig gamle spor/merker. Tørt på befaringdagen.

Det er ikke dampspærre over himling / under isolasjon mot kaldtloftet.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det kan anbefales tiltak/tilleggsisolering over himling i loftsetasje.

Vinduer

TG 1

Nyere 2-fags vinduer med midtstolpe med 2-lags energiglass og fabrikkmalte trekarmner.

Dører

TG 1

Hoveddør er nyere malt tredør med glassfelt.

Terrassedør i tre med energiglass og trekarmner som vinduer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Dels takoverbygget treterrasse utenfor stue. Støpt dekk/plate med ringmur.

Trekonstruksjon med spaltegulv av tre og rekkverk i tre.



Gamle vinduer i le-vegger til terrassen.

Utvendige trapper

TG 1

Trapp av granittstein og belegningsstein ved hoveidnngang.



INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Vegger: Trevegger, innforet og isolert og trebindingsverkvegger, kledd med plater eller panel på begge sider. Overflatebehandling: Vesentlig malte flater, malt panel og fliser.

Himlinger: Trebjelkelag. Skråhimling i 2. etg. Overflatebehandling: Vesentlig malt panel og himlingsplater.
Down-lights i entre.

Gulv: Overflatebehandling: Vesentlig parkett, tregulv og fliser.



Sprekker i støpt kjellergulv.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

Retningsavvik/skjevheter i innervegger, mest i loftsetasje.
Slitt parkett. Observert retningsavvik/skjevheter i gulver (ikke uvanlig i eldre bygninger).
Bom i (hulrom under) gulvfliser i kjeller. Skadede fliser i vaskerom.
Synlige ufagmessigheter i flislegging fuging i vaskerom og bad i kjeller.
Noe oppussing og vedlikehold av overflater er påregnelig.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Støpt dekke i kjeller. Etasjeskiller med trebjelkelag.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Det er pipeløp i boligen (teglsteinspipe) antatt fra byggeår, helbeslått over tak.

Innsatspeis i stue.

Innsatspeis i spisestue.



Rom Under Terreng

TG 1

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom i kjeller.



Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har tett tretrapp med sving til 2. etg. og åpen tretrapp med sving til kjeller.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører

TG 1

Tredører av varierende alder.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM M/WC OG DUSJ

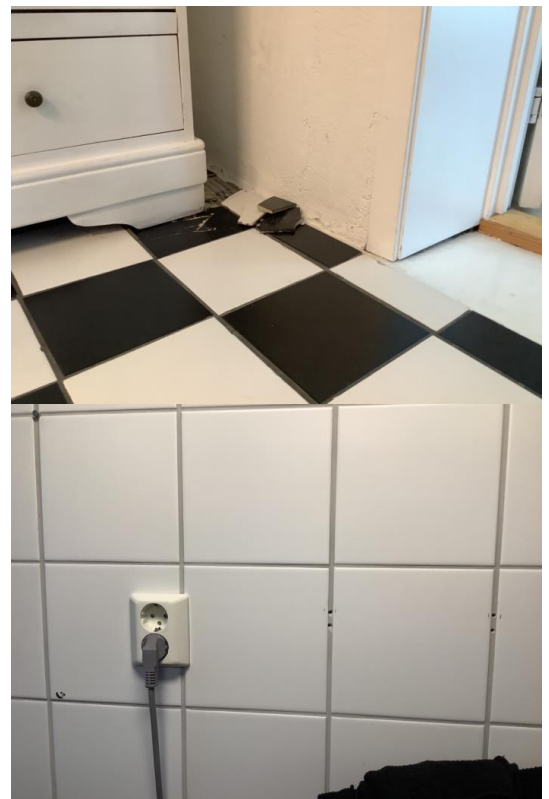
Generell

TG 3

Vaskerom/dusjbad/wc i kjeller med gulvvarme, flislagt gulv, dels flislagte vegger. Himling med malt panel.

På vaskerommet er det wc, dusjhjørne, stålkum i benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk vifte i yttervegg. Rommet har synlige ufagmessigheter og holder ikke våtromsstandard. Det savnes forhøyet terskel med membranoppbrett under dørterskel. Lekksasjevann kan forekomme uten at dette ledes kontrollert til sluk/avløp.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er foretatt enkle fuktsøk av overflater på utsatte steder. Det ble ikke gjort observasjoner som tilsier at det skal være problemer med fukt.

Det ble ikke målt RF (relativ fuktighet) inne i veggkonstruksjonen. Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og innehar fortsatt garanti fra utbygger.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD M/WC, DUSJ OG BADEKAR

Generell

Bad i kjeller etablert ca. 2006/07 med gulvvarme og flislagte vegger og gulv. På badet er det søyleservant, vegghengt wc, dusjhjørne, hjørnebadekar og baderoms møbel.
Mekanisk vifte i yttervegg. Plastsluk i gulv.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Årstall: 2006

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket er malt.



Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist avvik i fuger.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Gjennomføring ikke fuget til omsluttende flater.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

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

Ujevnheter i gulvoverflate.

Synlige ufagmessigheter i flislegging / fugging.

Ikke fall til sluk.

Ikke forhøyet terskel under dør med evt. membranoppbrett.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

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.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og boblebadekar.



Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.



Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

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

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktindikator (MMS Protimeter) på befaringen og det var ikke unormale utslag som indikerer skjult svikt.

Årstall: 1949

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Stor kjøkkeninnredning skiftet i 2011 med malte profilerte fronter. Integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, microovn, kjøl/fryseskap).
Dobbel porselensvask.
Takhøye skap.
Innfeltt belysning.



Årstall: 2011

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 3

Toalettrom i 1. etg. med klosett med innbyggingscisterne og servant.



Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFTSETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 3

Toalettrom med klosett og servant over servantskap etablert i 2020.



Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er vesentlig av plast (rør i rør), ingen vannfordelerskap. Synlige kobberør stedvis. Forkrommede rør synlig nyere toalettrom i 2. etg. Stoppekran bak luke i trapperom i kjeller.



Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 300 liter.

El-varme

TG 1

Gulvvarme i entre i 1. etg. trapperom, bad og vaskerom i kjeller, samt wc i loftsetasje. Luft til luft varmepumpe installert i 2019. Panelovner for øvrig.

Elektrisk anlegg

TG 3

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.

230 V anlegg med automatsikringer og overspenningsvern. Dels skjult, dels åpent anlegg.

Innmat i sikringsskapet ble skiftet i 2019.

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?
2019 Skiftet innmat i sikringsskapet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Innmat i sikringsskapet skiftet og noen andre el-arbeider utført ved egeninnsats/ dugnad. Iflg. eier utført av "elektriker" men uten samsvarserklæringer.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Se over.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig

Tilstandsrapport

festet?

Nei

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

Ja

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

Nei

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

Undertegnede takstingeniør har ikke kompetanse innen elektrofaget og tilstanden på det elektriske anlegget er derfor kun begrenset vurdert. Det elektriske anlegget anbefales derfor kontrollert av en el. kontrollør eller en annen med kompetent ekspertise på området.



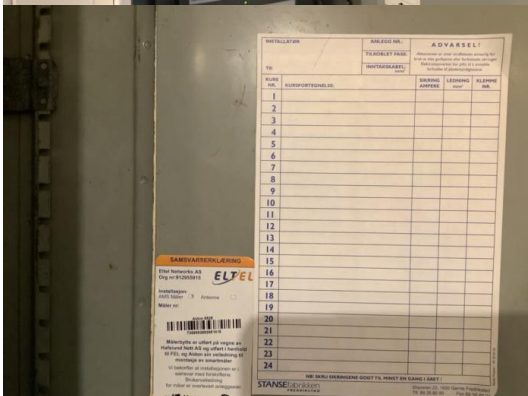
Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
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 ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. Trolig er bygningen er fundamentert til sandgrunn.

Drenering

TG 1

Drenssystem oppgradert i 2005/06 med nye perimateplater (Glava), og drensrør til drenskum.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Alder: 2005. Drenskum observert mellom bolig og garasje.

Dreneringen antas å være i henhold til regler og forskrifter på tidspunktet for oppgradering av drenering (2005/2006).

Det er ikke foretatt inspeksjon av drenering under bakkenivå eller av eventuelle drensrør.

Årstall: 2005

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Ringmur med støpt plate under tilbygget entre.
Grunnmur antatt i plass-støpt betong med sparestein.



Terrengforhold

TG IU

Flat tomt, opparbeidet med plen. Asfaltert innkjøring og biloppstillingsplass.
Tomten er dels inngjerdet med nettinggjerde og stakittgjerde av plastmateriale.



Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Trolig eldre vann/avløpsrør i grunnen, dog ukjent.

Tiltak

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

Andre tomteforhold

TG IU

Oppført treterrasseplattning (frittliggende) på tomten, ca. 36 m².
Spaltegulv av tre på bjelkelag.
Flaggstang (eldre).

Årstall: 2021

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling og plass for lagring

Byggeår

2007

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert med støpt plate på mark. Ringmur med ett skift av leca på støpt plate. Oppført i tradisjonell trekonstruksjon for garasjer.

2016: Bygningen ble isolert og kledd innvendig med gipsplater i 1. etg. trepanel i loftsetasje.

Saltak i tre med ark tekket med takstein.

Leddport med el-åpner. 2 gangdører i tre.

Innlagt strøm.

Innredet loftsetasje.

Tilkomst til loftsetasje via utvendig enkel tretrapp med trinn i stål (rekkverk savnes).

Rørapplegg med oppstikk i 1. etg. for evt. tilkobling til vann/avløp (må evt. søkes om).

Noe gjenstående ferdigstillelsesarbeider i loftsetasje.

Noe avflassing av maling på gulv.

Himlingsplater i garasje er utilstrekkelig festet/stiftet og bøyer ned.

Det savnes rekkverk, håndløper og sikring av åpninger på trapp til loftsetasje.

Det savnes snøfangere på taket.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

168 m²/150 m²

Enebolig: 3 Trapperom, Vaskerom, Bad, Bod, Entré, Garderobe, 2 Toalettrom, Stue, Kjøkken, Spisestue, Soverom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 66 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

7 200 000

Konklusjon markedsverdi

7 200 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vintervegen 5 ,2069 JESSHEIM 216 m ² 1928 6 sov	27-10-2022	9 750 000	9 700 000	0	9 700 000	44 907
2 Bjørkestubben 10 ,2068 JESSHEIM 169 m ² 1957 5 sov	25-11-2020	7 990 000	7 550 000	0	7 550 000	44 675
3 Nordbyvegen 65 ,2069 JESSHEIM 166 m ² 1976 3 sov	19-05-2021	6 450 000	7 100 000	0	7 100 000	42 771
4 Granvegen 14 ,2068 JESSHEIM 207 m ² 1976 4 sov	27-02-2023	8 800 000	8 650 000	0	8 650 000	41 787
5 Solbakken 16 ,2068 JESSHEIM 183 m ² 1970 0 sov	24-03-2021	6 500 000	7 000 000	0	7 000 000	38 251
6 Nordbystien 24B ,2066 JESSHEIM 148 m ² 1966 5 sov	27-05-2019	5 290 000	5 275 000	0	5 275 000	35 642
7 Sjøbergvegen 23D ,2066 JESSHEIM 204 m ² 1988 5 sov	29-12-2022	7 490 000	6 950 000	0	6 950 000	34 069

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	10 000
Vedlikehold	Kr.	0
Offentlige avgifter	Kr.	15 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	420 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 670 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	3 500 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 3 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet 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 bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Kjeller	54	39	15	Trapperom , Vaskerom m/wc og dusj, Bad m/wc, dusj og badekar	Bod
1. etasje	72	69	3	Entré , Trapperom , Toalettrom , Stue , Kjøkken , Spisestue	Garderobe
Loftsetasje	42	42	0	Trapperom , Toalettrom , 3 soverom	
Sum	168	150	18		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2019: Skiftet takteking, lekter, sløyfer, renner og beslag.
2020 Etablert toalettrom i loftsetasje.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	45	0	45		Garasje
Loft	21	0	21		Innredet loftsrom
Sum	66	0	66		

Kommentar

Redusert takhøyde og skråhimling i loftsetasje. Tilkost til loft via utvendig enkel trapp.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.4.2023	Hans Petter Lindstad	Takstingeniør
	Sven-Erik Alexander Kalleberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3033 ULLENSAKER	142	53		0	797.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørkevegen 3

Hjemmelshaver

Kalleberg Sven-Erik Alexander

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i etablert boligområde på Nordby, nær Jessheim i Ullensaker kommune. Område består for det meste av villa og småhusbebyggelse. Boligen har gode lys og solforhold. Barnevennlig beliggenhet. Korte avstander til barnehager, skoler i alle trinn, kollektivtransport og til Jessheim sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Uregulert. Grenser inn til reguleringsplan for "Nordbyvegen fra Trondheimsvegen til stasjon m/best".

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Asfaltert innkjøring og biloppstillingsplass.

Inngjerdet dels med nettinggjerde, dels med nyere stakittgjerde i plastmateriale.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Teknisk etat			Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Eieropplysninger			Gjennomgått	0	Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger. Det skyldes tidlig byggeår på boligen hvor ordningen om bruksattest ikke var trådd i kraft.	Eksisterer Ikke	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: 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/WT1517>

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

Andre bilder

