

Tilstandsrapport

📍 Konvallvegen 12, 8683 TROFORS

📖 GRANE kommune

gnr. 49, bnr. 231

Markedsverdi

2 500 000

Areal (BRA): Enebolig 320 m²



Befaringsdato: 19.02.2023

Rapportdato: 29.03.2023

Oppdragsnr.: 20914-1580

Referansenummer: TF1240

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sindre Jakobsen



**MO
TAKST**

Gyldig rapport
29.03.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen 48 års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har to sertifiserte takstmenn og en takstfullmektig som er registrert hos Norsk Takst, i tillegg til to takstmedarbeidere. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll og uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Troms, men utfører oppdrag over Nord-Norge.



Rapportansvarlig

Sindre Jakobsen

Sindre Jakobsen
Uavhengig Takstingeniør
sindre@motakst.no
908 82 357

Medansvarlig

Marius Høgås

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180

MO
TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- 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.



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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	320 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	320 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Sokkeletasje	143	143	0
Hovedetasje	118	118	0
Loftsetasje	29	29	0
Garasjeplan	30	0	30
Sum	320	290	30

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 27.05.1983.

I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Sokkeletasjen:

- Store deler av planløsningen i sokkeletasjen er bygd om.

Hovedetasjen:

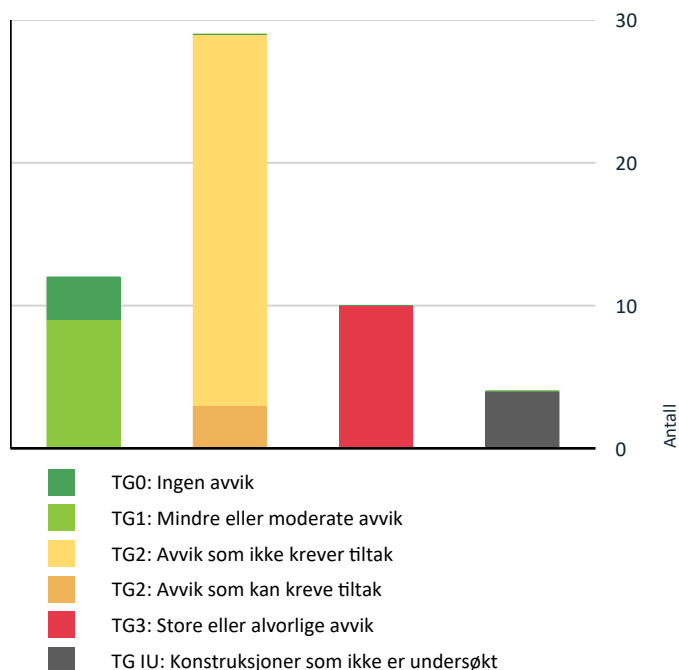
- Tidligere fotpleierom benyttes som stue.

Loftsetasjen:

- Innregnede kontorer benyttes som soverom og stue.

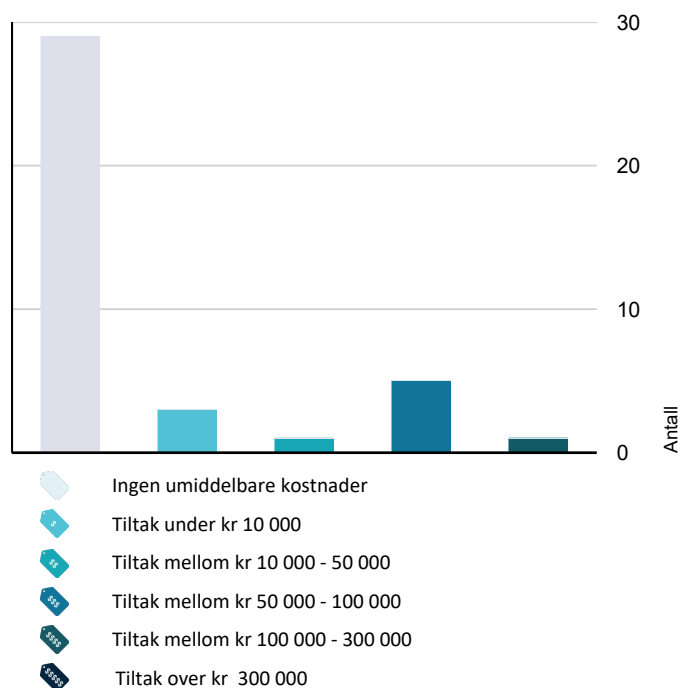
Sammendrag av boligens tilstand

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



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det er fra loft/krypløft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Stedvis svertesopp i takkonstruksjonen. Svertesopp er i utgangspunktet kun et estetisk problem og svekker ikke treverkets styrkeegenskaper. Døren til knekott (øst) var spikret igjen ved befaring, ingen mulighet for inspeksjon. Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Takkonstruksjonen over garasjen har nedbøyninger.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Avstanden mellom dragerne til terrassen ved vindfanget er for stor ihht. preaksepterte løsninger. Det mangler en bæresøyle under terrassen ved fasade sør.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Utette rørgjennomføringer under servanten.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > Vaskerom ved trappen

[Gå til side](#)

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

Det er ingen form for tettesjikt på våtrommet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > Vaskerom hybel

[Gå til side](#)

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

Flere utettheter i tettesjiktet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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.
Toalettrom mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Ei-skap med automatsikringer og patronsikringer.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Boligen har røykvarsler iht. forskriftskrav.



Kostnadsestimat: Under 10 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/wc/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom ved trappen

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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

Sprekk i flis ved sluket.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad hybel

[Gå til side](#)

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

Gulvet er tilnærmet flatt, svakt fall i dusjsonen.
Ufagmessig flisarbeider.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Det mangler kassebord på vindfanget i 2. etasjen.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Inngangsdør 2. etasje: Kondensering på glassfeltet ved døren og låsebeslag.
Garasjedør: Mangler låsebeslag.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Sammendrag av boligens tilstand

Noe ufagmessige arbeider rundt om.
Manglende lister rundt om ved befarings.
En del merker/slitasje av parketten i hovedetasjen.
Himlingsplater er ikke montert iht. produsentens monteringsanvisning.

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

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

Målt avvik i loftsetasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 18 mm.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Utett hull i pipen i sokkeletasjen.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverket i loftsetasjen er for lavt.

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

Det er avvik:
Uagmessig flis og fugearbeider.

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

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

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Gulvet er tilnærmet flatt.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc/vaskerom [Gå til side](#)

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.

Det finnes ingen godkjent tettelse for rørgjennomføringer av kobberør i våtsoner.
Ingen synlig membran, mansjett eller klemring.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/wc/vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er ikke montert vannlås under servanten.



Våtrom > Ventilasjon > Bad/wc/vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:
Avtrekksviften har lav funksjon.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad hybel [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Deler av våtromsplatene mangler sokkellist.
Det er benyttet feil type sokkellist til platene.



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

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Det finnes ingen godkjent tette løsning for rørgjennomføringer av kobberør i våtsoner.
Ingen synlig membran, mansjett eller klemring.
Synlig eldre gulvbelegg under flis ved dørterskel.



Våtrom > Ventilasjon > Bad hybel [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:
Avtrekket blir ført ut til garasjen.



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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Enkelte dører har skjevheter.
Ufagmessig skjøting av benkeplate.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.
Vannledninger er ikke tilstrekkelig festet rundt om.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
Det er benyttet flexi-rør, og det mangler vannlås under flere servanter.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Normal levetid for varmepumper er 12-15 år.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Grunnmursplasten har løsnet flere steder.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
Boligen ble byggemeldt den 29.06.1983 og fikk utstedt midlertidig brukstillatelse den 29.10.1985.

Anvendelse
Boligen er p.t. ubebodd og klargjort for salg/eierskifte.

Standard
Boligen holder generelt normal standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Tilbygd garasje og overliggende takkonstruksjon.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

TG IU

Taket er tekket med a-profilplater, taktekingen er fra 2019 opplyser eier. Besiktet fra bakkenivå.
Ukjent type undertak.



Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 3

Renner og nedløp av lakkert metall. Pipen er teknet med heldekkende beslag.



Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adgang til pipe for feier.

Tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Det mangler takrenne ved fasade nordvest.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig teknet med stående og liggende kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Huset ble malt i 2021.



Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Det mangler kassebord på vindfanget i 2. etasjen.

Tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Saltak takkonstruksjon av tre.

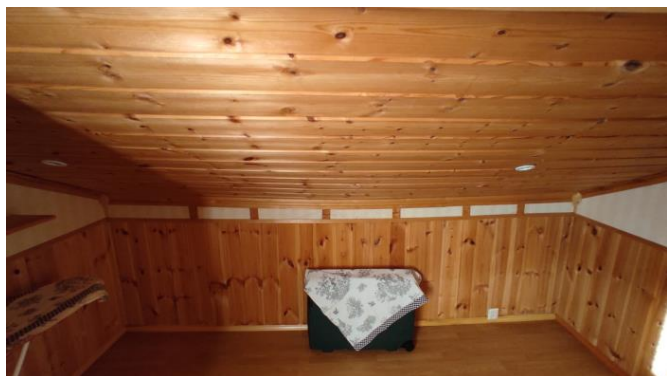
Ukjent type undertak.

Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon.

Adkomst til kaldloft via åpning i knekott (vest). Døren til knekott (øst) var spikret igjen ved befaring, ingen mulighet for inspeksjon.

Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

Stedvis svertesopp i takkonstruksjonen. Svertesopp er i utgangspunktet kun et estetisk problem og svekker ikke treverkets styrkeegenskaper.

Døren til knekott (øst) var spikret igjen ved befaring, ingen mulighet for inspeksjon.

Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget.

Takkonstruksjonen over garasjen har nedbøyninger.

Tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen.

Årsaken til svertesopp er ofte forårsaket av kondens (varm luft kommer opp på kaldloftet og kondenserer) og kan normalt fjernes med kraftvask eller lignende.

Takkonstruksjonen må rettes opp og forsterkes, kostnadene for utbedringer kan variere ut i fra løøsning og utførende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Dører

TG 2

Tilstandsrapport

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Inngangsdør 2. etasje: Takoverbygget malt isolert dør.

Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Balkongdør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Garasjedør: Malt tredør.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Inngangsdør 2. etasje: Kondensering på glassfeltet ved døren og låsebeslag.

Garasjedør: Mangler låsebeslag.

Tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
- Dører må justeres.

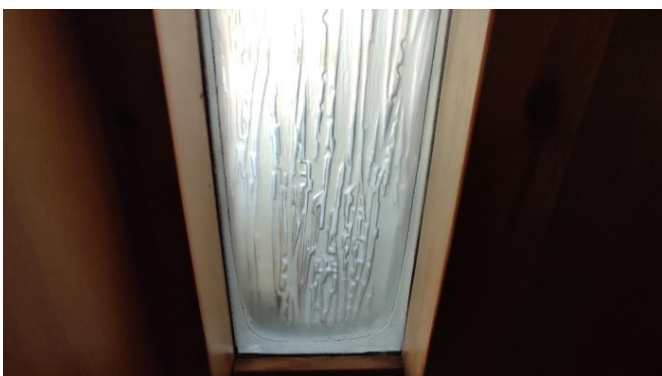
Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Terrasse med malt stående rekkverk. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Balkong med malt stående rekkverk. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Adkomst via dør fra loftstuen.

Terrasse ved vindfanget med malt stående rekkverk. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Adkomst via dør fra vindfang.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Avstanden mellom dragerne til terrassen ved vindfanget er for stor iht. preaksepterte løsninger.

Det mangler en bæresøyle under terrassen ved fasade sør.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Konstruksjonen bør forsterkes.

Søylen bør monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige trapper

TG 3

Trapp av tre til terrassen.

Trapp av tre til terrassen ved vindfanget.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

Gulv er tekket med belegg, laminat og parkett.

Vegger er tekket med tapet, trepanel og mdf-panel.

Himlinger er tekket med trepanel, malte himlingsplater og malt strie.

Tilstandsrapport



Noe ufagmessige arbeider rundt om.
Manglende lister rundt om ved befaring.
En del merker/slitasje av parketten i hovedetasjen.
Himlingsplater er ikke montert iht. produsentens monteringsanvisning.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Gjenstående arbeider bør ferdigstilles.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Etasjeskille av lettklinker elementer (Leca byggeplank), trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i sokkeletasje (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 7 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 10 mm.

Målt avvik i hovedetasje (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 7 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 12 mm.

Vurdering av avvik:

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

Målt avvik i loftsetasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 18 mm.

Tiltak

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

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

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav/usikker.



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 2

Boligen har ett innvendig pipeløp av lettklinkerblokker som strekker seg fra sokkeletasje og over tak. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen. Ildsted var ikke i bruk ved befaring.

Sotluke montert i entréen.

Taktingeniøren har ikke mottatt informasjon om siste feiing og tilsyn, ta kontakt med feietjeneste for ytterligere informasjon.



Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Utett hull i pipen i sokkeletasjen.

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Hullet må tettes på en godkjent måte.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

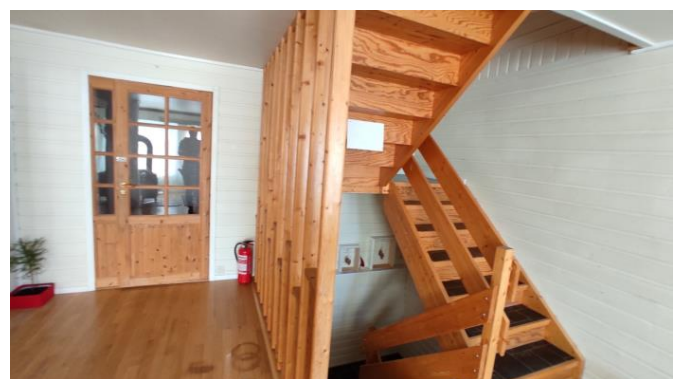
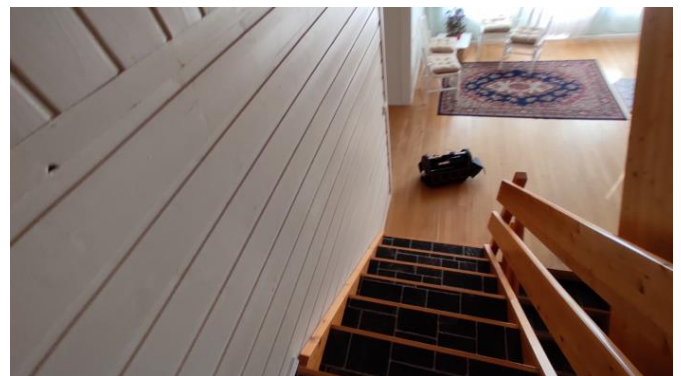
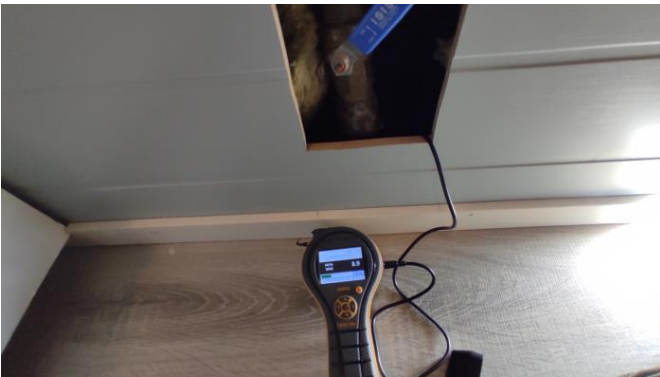
TG 1

Veggoppbygging mot terreng (kjøkken):

Veggen er foret ut med ca. 5cm, isolasjon, bakenforliggende dampspærre og mdf-panel.

Det ble fuktmålt i bunnsvillen bak panelet, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



Innvendige trapper

TG 2

Lakket tretrapp som strekker seg fra sokkeletasjen til loftsetasjen.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverket i loftsetasjen er for lavt.

Tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Rekkverket i loftsetasjen må forhøyes.

For å hindre at barn kan kripe gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Malte og umalte dører av tre.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

Våtrommet ble oppusset i perioden 2019-2022.

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser og panel. Taket har himlingsplater.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uagmessig flis og fugearbeider.

Tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/utbedringer bør påregnes.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



Vurdering av avvik:

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

Sprekk i flis ved sluket.

Tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er plastsluk fra byggeår og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Utette rørgjennomføringer under servanten.

Tiltak

- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

Tiltak for å unngå skader i våtrom er å etablere vanntette sjikt, og sørge for tett utførelse rundt rørgjennomføringer. Vanntette sjikt kan være ulike membranprodukter og overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, badekar og gulvmontert toalett.



Ventilasjon

TG 2

Det er mekanisk avtrekk.



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

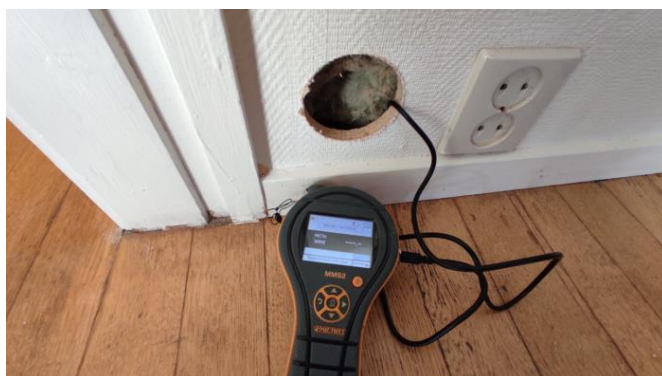
TG 0

Hulltaking ble utført mot dusjsone fra tilliggende rom.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

Våtrommet ble oppusset i perioden 2019-2023.

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser og malt strie.

Taket har malt strie.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt/membran.



Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det finnes ingen godkjent tettelsøsning for rørgjennomføringer av kobberør i våtsoner.

Ingen synlig membran, mansjett eller klemring.

Tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert vannlås under servanten.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av røropplegget. Vannlås bør monteres.

Ventilasjon

TG 2

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via hull i døren.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksviften har lav funksjon.

Tiltak

- Tiltak:

Avtrekksviften bør byttes ut.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

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

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

SOKKELETASJE > BAD HYBEL

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

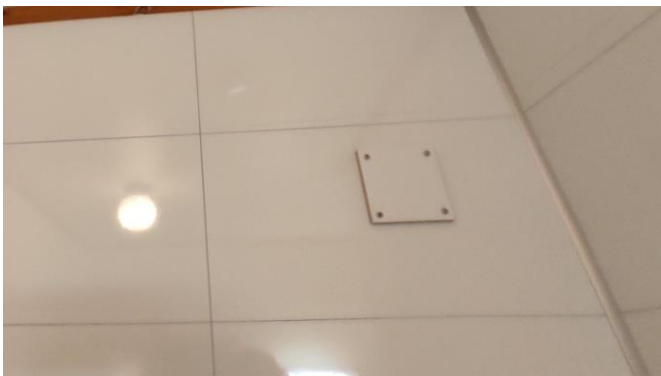
Våtrommet ble oppusset i perioden 2019-2023.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har baderomsplater og malt strie.
Taket har malt strie.



Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Deler av våtromsplatene mangler sokkellist.
Det er benyttet feil type sokkellist til platene.

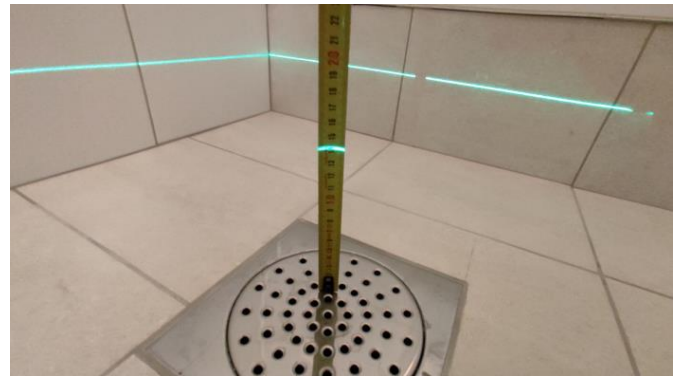
Tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Overflater Gulv

TG 2

Gulv er dekket med flis.



Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt, svakt fall i dusjsonen.
Ufagmessig flisarbeider.

Tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk. Vedlikehold/utbedringer bør påregnes.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt/membran.



Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Det finnes ingen godkjent tette løsning for rørgjennomføringer av kobberør i våtsoner.

Ingen synlig membran, mansjett eller klemring.
Synlig eldre gulvbelegg under flis ved dørterskel.

Tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Dusjarmatur.



Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering. Tilluft via hull i døren.



Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

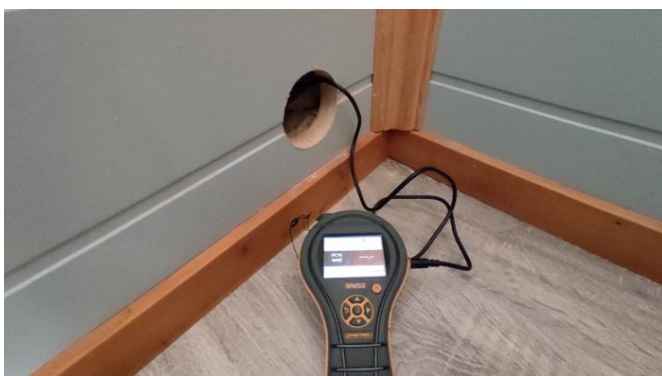
Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking ble utført mot dusjsone fra tilliggende soverom. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Det ble fuktmålt ved befaring, og forhøyede fuktverdier ble registrert i området rundt sluket.



SOKKELETASJE > VASKEROM VED TRAPPEN

Generell

TG 3

Våtrom av eldre dato som er bygd før innføring av TEK 97 fører til at våtrom automatisk får TG 3 i henhold til Norsk Standard 3600 og instruks. Badet har oppnådd mer enn halve sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulv er dekket med pergino. Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk.

Vegger er dekket med malte plater. Himling er dekket med malt strie.

Plastsluk og pergino som tettesjikt.

Rommet er utstyrt med utslagsvask med to-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon og ingen tilluft.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ingen form for tettesjikt på våtrommet.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

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

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

SOKKELETASJE > VASKEROM HYBEL

Generell

! TG 3

Våtrom av eldre dato som er bygd før innføring av TEK 97 fører til at våtrom automatisk får TG 3 i henhold til Norsk Standard 3600 og instruks. Badet har oppnådd mer enn halve sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulv er dekket med perginol.

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk.

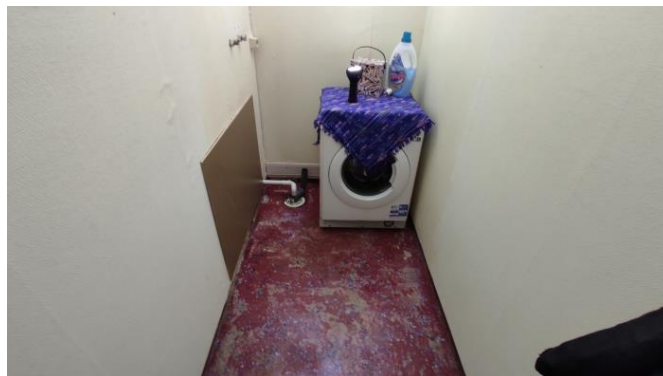
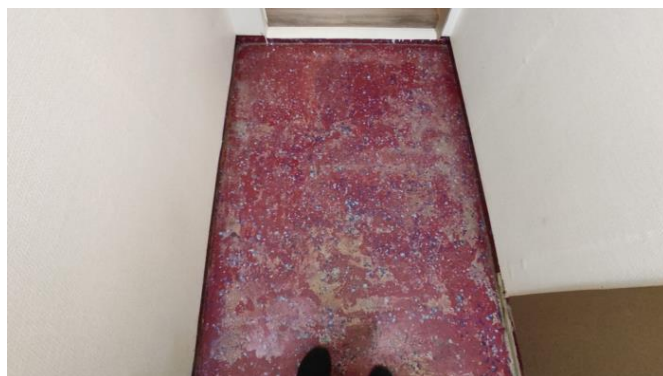
Vegger er dekket med malt stire.

Himling er dekket med malt strie.

Plastsluk og perginol som tettesjikt.

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

Rommet har ingen ventilasjon.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Flere utettheter i tettesjiktet.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da bynnsvillen mangler membran og konstruksjonen er åpen ved sluket.

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SOKKELETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.

Ingen hvitevarer.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekket blir ført ut til garasjen.

Tiltak

- Tiltak:

Avtrekket må føres ut.

SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Remontert brukt kjøkkeninnredning.

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som komfyr og oppvaskmaskin.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Enkelte dører har skjevheter.

Ufagmessig skjøting av benkeplate.

Tilstandsrapport

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

SOKKELETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

! TG 3

Gulv er dekket med belegg.

Vegger er dekket med panel.

Himling er dekket med himlingsplater.

Toalettrommet er innredet med enkel servant, ett-greps blande batteri og gulvmontert toalett.



Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Vannledninger av kobber.
Hovedstoppekran plassert på kjøkkenet i hybelen.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Vannledninger er ikke tilstrekkelig festet rundt om.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Vanninntaket til bygningen må sjekkes.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast.
Stakepunkt plassert på vaskerommet ved trappen.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Det er benyttet flexi-rør, og det mangler vannlås under flere servanter.

Tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

! TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det manglet ventilkapper innvendig og utvendig på flere vinduer, eier opplyser om at de vil bli montert før salg.

Varmesentral

! TG 2

Luft-til-luft varmepumpe av merket Toshiba stuen i 1. etasjen, ukjent alder.

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2014 i stuen i 2. etasjen.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Normal levetid for varmepumper er 12-15 år.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på ca. 287 liter av merket Oso fra 1983 plassert på kjøkkenet i hybelen.

Dem ene varmtvannstanken er deffekt og koblet i fra.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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.

El-skap med automatsikringer og patronsikringer.

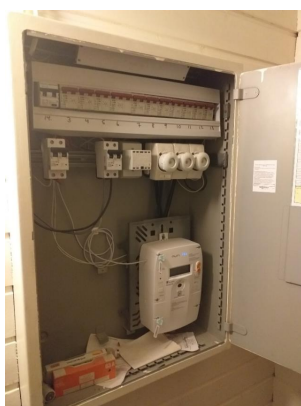
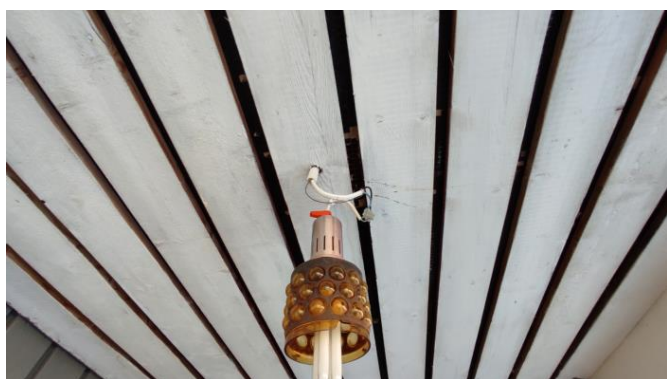
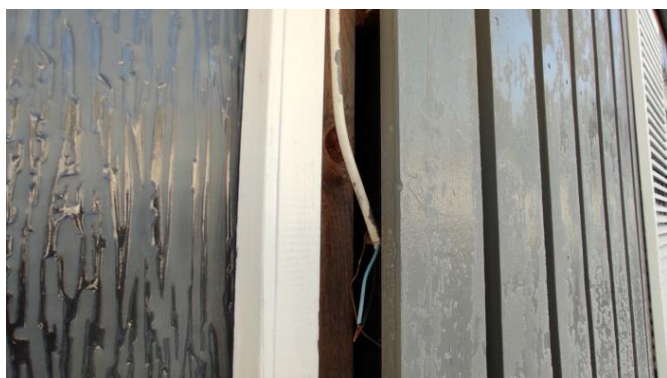
1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2022
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer.
4. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja
8. 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?
Ja
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
10. 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 bør utføres en utvidet el-kontroll, en del av el-arbeidene er ikke utført av ett registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftninger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.

Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Tilstandsrapport



Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 3

Boligen har røykvarslere iht. forskriftskrav.

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



Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn av ukjente masser.

Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Drenering

TG 2



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplasten har løsnet flere steder.

Tiltak

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

Grunnmursplasten bør festes.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Yttervegger i sokkeletasjen er kledd innvendig, eventuelle sprekk/riss i grunnmuren bak innforede vegger er ikke mulig å besikte.



Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konstruksjonen bør kontrolleres jevnlig.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

! TG IU

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

Generell info:

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

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 plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra byggeår. Utvendige vannledninger er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.

Tiltak

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

Det bør utføres ytterligere undersøkelser av vannledninger og vanntrykket.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

320 m²/290 m²

Enebolig: 2 Entré, Toalettrom, 3 Bad, 2 Kjøkken, Stue/kjøkken, 2 Vaskerom, 6 Soverom, Vindfang, 3 Stuer, Gang, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 500 000

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

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.

Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten.

Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>

Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>

Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>

Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>

Eiendomsmeulingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>

Eiendom Norge AS <http://www.eiendommnorge.no/>

Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Liljevegen 12 ,8683 TROFORS 113 m ² 1984 3 sov	21-06-2021	1 950 000	1 950 000	0	1 950 000	17 257
2 Skolevegen 16 ,8683 TROFORS 130 m ² 1975 4 sov	10-01-2023	1 650 000	1 800 000	0	1 800 000	13 846
3 Skolevegen 27 ,8683 TROFORS 219 m ² 1977 4 sov	07-11-2022	2 400 000	2 875 000	0	2 875 000	13 128
4 Skolevegen 11 ,8683 TROFORS 205 m ² 1950 4 sov	28-06-2021	2 100 000	2 500 000	0	2 500 000	12 195
5 Granlivegen 8 ,8683 TROFORS 159 m ² 1977 4 sov	12-07-2020	1 950 000	1 800 000	0	1 800 000	11 321
6 Skolevegen 24 ,8683 TROFORS 183 m ² 1978 5 sov	20-09-2021	2 200 000	2 000 000	0	2 000 000	10 929
7 Granlivegen 1 ,8683 TROFORS 151 m ² 1976 3 sov	21-03-2022	1 250 000	1 250 000	0	1 250 000	8 278

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; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	13 000
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	4 944
Kommunale avgifter:	Kr.	19 581
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 000 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 000 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Sokkeletasje	143	143	0	Entré , Toalettrom , Bad/wc/vaskerom, Bad hybel, Kjøkken , Stue/kjøkken , Vaskerom ved trappen, Vaskerom hybel, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	
Hovedetasje	118	118	0	Vindfang , Entré , Stue 1, Stue 2, Bad , Soverom , Kjøkken	
Loftsetasje	29	29	0	Gang , Stue , Soverom	
Garasjeplan	30	0	30		Garasje
Sum	320	290	30		

Kommentar

Det bemerkes at bruksarealet av garasjeplanet er medtatt i boligens bruksareal (spesifisert som S-ROM i eget etasjeplan, se over). Dette i tråd med "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" når garasjen ligger inntil eller som en del av boligen, dvs. ikke er frittstående. Det bemerkes at deler av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 27.05.1983.
I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:
Sokkeletasjen:
- Store deler av planløsningen i sokkeletasjen er bygd om.
Hovedetasjen:
- Tidligere fotpleierom benyttes som stue.
Loftsetasjen:
- Inntegnede kontorer benyttes som soverom og stue.

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: Det foreligger ingen dokumentasjon eller faktura på utførte arbeider.

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
19.2.2023	Sindre Jakobsen	Takstingeniør
	Bzor Azzam Al Bzor	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1825 GRANE	49	231		0	973 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Konvallvegen 12

Hjemmelshaver

Al Bzor Azzam Anis

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i et rolig og fint område på Stormoen. Her har du kort avstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Stormoen boligfelt I, endring", plan-ID 1980001-1. Ikrafttredelse 10.07.1980.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Innkjørsel og gårdsplass.
Eiet tomt som har ett areal på ca. 973m².

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1985, bygd over 3 plan.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker.
Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig tekket med stående og liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og annen elektrisitet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

700 000

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er ikke kontrollert av takstmannen.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Grunnkart	21.02.2023	Kart over eiendommen.	Innhentet	0	Nei
Rekvirent/eier	21.02.2023	Opplysninger gitt ved befaring.	Innhentet	0	Nei
Bilder	21.02.2023	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi AS	16.03.2023	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Innhentet	0	Nei
Ambita AS	15.03.2023	Diverse eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Godkjente bygningstegninger	27.05.1983	Godkjente tegninger av boligen.	Innhentet	0	Nei
Ferdigattest		Det er ikke utstedt ferdigattest for boligen.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer eksisterer ikke.	Eksisterer Ikke	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TF1240>

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