

Tilstandsrapport

📍 Lyngveien 18, 1963 FOSSER

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 57, bnr. 95

Markedsverdi

4 500 000

Areal (BRA): Enebolig 210 m², Garasje 35 m²



Befaringsdato: 31.01.2023

Rapportdato: 15.02.2023

Oppdragsnr.: 11763-22106

Referansenummer: JK4658

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



Gyldig rapport
15.02.2023

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.

Rapportansvarlig



Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
andeorde@online.no
916 20 097

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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.



Beskrivelse av eiendommen

Eier har i siste 4 år utført noe oppgraderinger/påkostninger.

- Vinduer i kjellerleilighet er skiftet og det er lagt nytt laminatgulv i fleste rom.
- Innredet et soverom i loft.
- Satt inn ny entredør 1.etg.
- Nytt dusjkabinett og servantskap på bad/vaskerom 1.etg.
- Satt opp gjerde rundt plen/hage.
- Satt inn nye dusjvegger og servantskap i lite bad i kjeller.
- Satt opp garasje på eiendommen.

Bad/vaskerom i hybel delvis renoveret med nytt sluk og nytt belegg på gulv, dusjkabinett og servantskap.

Gjøres oppmerksom på at oppføring av garasje ikke er meldt inn til kommune. Oppføring av garasje er ikke søknadspliktig. Det skal dog meldes inn til kommune.

Det foreligger ferdigattest på bruksendring av kjeller.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Isolerte knekott. Lite kaltloft mot møne. Lite kaltloft mot møne ikke inispisert av takstmann grunnet manglende luke. Knekott mot øst ikke inispisert av takstmann. Taktekkningen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ukjent alder på taktekkning. Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe og stigetrinn til feier.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er kledd med stående bordkledning.

Vinduer/dører:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår.

Vinduer i hybel med malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Fleste vinduer skiftet ut i 2018.

Bygningen har malt hovedytterdør med slett innside, sporfrest utside og glassfelt. Dør fra byggeår.

2 stk. terrassedører. En i soverom i loft og en i soverom 1.etg. med høy brystning glassfelt.

Dør i kjeller:

Entredør til hybel med sporfrest inn/utside og glassfelt. Ukjent alder.

Terrassedør i stue 1.etg. fra 2021 med høy brystning og glass.

Terrasse med tilgang fra stue og soverom 1.etg.: Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn.

Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Balkong 2.etg.:

Balkong med tilgang fra soverom. Fundamentert på utkraget bjelkelag. Spaltegulv og rekkverk i tre.

Trapp til kjeller:

Støpt trapp til kjeller. Rekkverk på støttemur mot terreng. Enkelt tak med gjennomsiktige plater over deler av trapp.

Trapp ved entre:

Fundamentert på støpt vange/stripefundament.

Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Overbygget trapp.

Trapper antatt fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: MDF smartplater og malt tapet.

Himlinger: Malt trepanel og MDF smarttak.

Rom/overflatebehandling, kjeller:

Gulv: Flis og laminat.

Vegger: Malte plater, malt mur og trepanel.

Himlinger: Malt/umalt trepanel.

Etasjeskiller mellom begge etasjer er av trebjelkelag. Konstruksjon fra byggeår.

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

Dobbelt-løpet elementpipe. Pipe fra byggeår.

Peisovn for vedfyring i 1.etg. Ukjent alder på peisovn.

2 stk. 90°. malte tretrapper. Rekkverk en side. Manglende håndrekk på vegg i begge trapper.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med sporfresing.

Hulltaking i kjellervegg:

Fliser på gulv, trepanel på vegger. Det ble boret hull i vindfang/entre til hybel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

VÅTROM

Lite bad i kjeller:

Ukjent alder på bad. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Flislagte vegger og malt trepanel i tak.

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde.

Begrenset fall på gulv. Synlig fuktskade, sorte merker på listverk på dør.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er synlig klemt mansjett i sluk. Det er ukjent alder og ukjent utførelse på membran i bad.

Lite servantskap med heldekkende servant, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne i glass.

Servantskap og dusjvegger nytt i senere år.

Det er mekanisk avtrekk med vifte i yttervegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom

Ukjent alder på bad. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av bad.

Fliser på vegger, malt trepanel i tak.

Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 15mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist.

Smøremembran i gulv og vegger med ukjent

utførelse. Plastsluk under dusjkabinett.

Gulvstående servantskap med heldekkende dobbel servant. Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ukjent alder på innredning og utstyr. Normal bruksslitasje.

Det er mekanisk avtrekk med vifte i yttervegg.

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

Det var plassert stort garderoreskap på rom på bakside av våtsone i bad.

Bad/vaskerom hybel:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: faktura.

Gulv er lagt nytt og membran/belegg er lagt vinter 2023.

Rehabilitering (tynne) baderomsplater på vegger.

Malt trepanel i himling.

Gulvet har vinylbelegg. Oppvarming med elektriske varmekabler. Det ble målt 25 mm fall fra belegg ved terskel til sluk. Det er ca. 10mm oppbrett på belegg mot terskel.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk og belegg nytt vinter 2023

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant.

Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Servantskap og dusjkabinett nytt i 2022/23.

Det er mekanisk avtrekk med vifte i yttervegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble målt på bakside av dusjkabinett fra bod.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål

utførelse. Integrert komfyr, platetopp,

oppvaskmaskin og frys/kjøleskap. Micro i

overskap. Fritthengende ventilator for avtrekk.

Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Kjøkkeninnredning i hybel består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål

utførelse. Plass til komfyr, kjøleskap og opplegg

for oppvaskmaskin.

Noe bruks-slitasje på innredning og utstyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberør. Plastrør, opplegg til lite bad i kjeller er besiktiget i rørskap. Ukjent alder på rør i rør anlegg.

Hovedsakelig kobberør i kjeller, antatt fra byggeår.

Det er avløpsrør av plast. Antatt fra byggeår.

Oppvarming av tappevann med ca. 300 liter varmtvannstank. Plassert i kasse/skap ved kjøkken i kjellerleilighet. Bereder fra ca. 2017.

Oppvarming av tappevann til lite bad i kjeller med ca. 100 liters varmtvannsbereder plassert i bod i kjellerleilighet. Bereder fra år 2000.

Bereder var ikke i bruk, tilkoblet strøm, ved befarings. Ukjent funksjonalitet.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer/vegger.

Hovedsakelig skjult EI-anlegg. Noe åpent anlegg i loft og kjeller.

Sikringssskap med automatsikringer, Plassert i entre/vindfang i kjellerleilighet.

En brannvarsler i gang 1.etg. en i gang 2.etg. og en i stue i kjellerleilighet.

2 stk. brannslukningsapparater fra 2022/23. En i bolig og en i leilighet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av, antatt, leirholdige masser. Drenering antatt fra byggeår.

Mulig at drenering på vegg under terrasse er lagt nytt i forbindelse med oppsetting av terrasse. Iht. eier.

Synlig grunnmurplast rundt boligen. Manglende topplist/klemlist på grunnmurplast.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent fundament, antatt såleblokk.

Tomteforhold:

Svakt skrånende tomt.

Noe fall på terreng mot boligen ved garasje.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Rør fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	245 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	210 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjellerleiligh et.	72	66	6
Kjeller	17	17	0
1.etg.	98	98	0
Loft	23	23	0
Sum	210	204	6
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	35	0	35
Sum	35	0	35

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Loft i boligen er i dag innredet med to soverom. Mot inntegnet ett soverom og bad på originale byggetegninger.

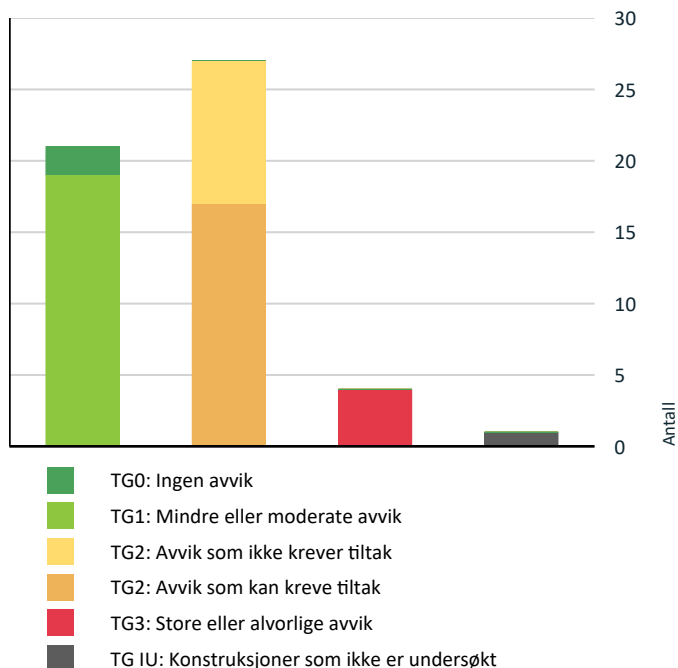
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

[Gå til side](#)

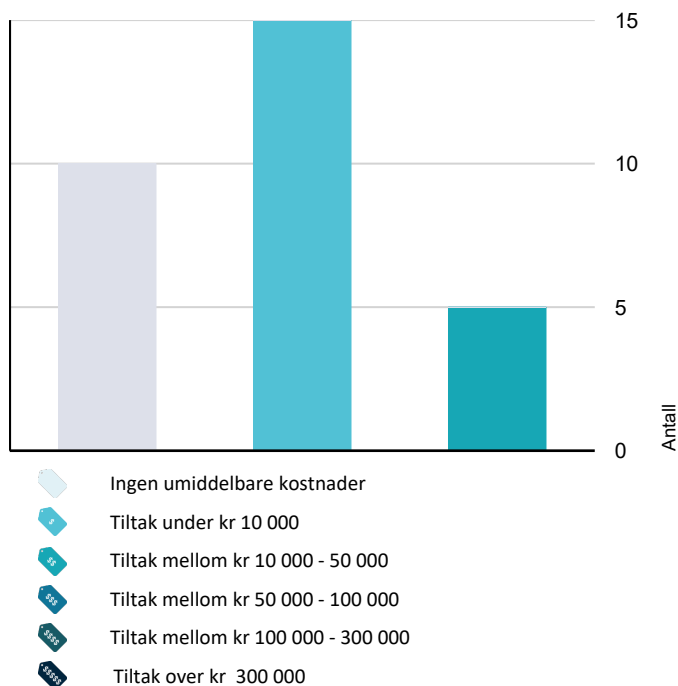
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiervesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2. Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

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

Terrassedører fra byggeår med stor værslitasje utvendig i karm/treverk. Begynnene råteskader i terrassedør 1.etg. samt punktert glass i terrassedør på soverom i 1.etg.

Entredør i kjeller med småskader/slitasje innvendig og utvendig.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkong 2.etg.

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverk er for lavt iht. dagens forskrifter.

Det er råteskader i rekkverksbord og stor værslitasje/begynnende råte i topp-bord.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater kjeller/vindfang

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Fliser i vindfang/entre i kjeller er løse. Det er flere sprukne og løse fliser.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.

Sammendrag av boligens tilstand

Noe fall på terreng mot boligen ved garasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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

Det er plassert stort garderobeskap på tilstøtende rom på bakside av dusj/våtsone i bad/vaskerom.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert plattform til feier ved pipe.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Værslitt kledning på syd og vestvegg.

Det er lagt hønsenetting som musetetting mellom i nedre kant av kledning og terrasse og trapp.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Yttervegger/gavlvegger i knekott er ikke isolert. Her ble det observert noe kondensmerker i vindtetting.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

Vinduer med værslitte karmar og sprekker i trevirket.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sprekk i laminatgulv i trapperom loft. Himling med noe «heng» i stue 1.etg. over vedovn.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det må gjennomføres radonmåling med hensyn til utleie av kjellerleilighet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe slitasje/små svelleskader i nedre kant av dør til bad/vaskerom 1.etg.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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

Det er ingen luftespalte i dør til bad/vaskerom.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Flere fliser rundt sluk med "bom". 4 sprukne fliser rundt sluk.

Det er begrenset fall på gulv i rommet. Det ble målt kun 10mm fall fra flis ved terskel til topp slukrist. Ukjent om membran er ført opp på terskel.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

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

Begrenset/manglende tilluftspalte i/ved dør.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på fuktskader

Det ble målt 70% relativ luftfuktighet ved 14,5° med probe i vegg. Det ble målt 16.9% fuktighet i treverk i vegg. Målte verdier er noe høye for innvendig vegg i bolig.

Det bemerkes at det ikke var varme på i rommene ved måling.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er antatt at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning. Det er ikke brukt mansjett i sluk. Slukforhøyer er ikke tilpasset sluk og er ikke festet korrekt. Er i dag tettet med silikon.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Skade i front under oppvaskkum og noe «svelleskader» i sokkel.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Bereder er tilkoblet vanlig stikkontakt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstank er over 20 år gammel. Bereder tilkoblet med vanlig stikk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Hovedsakelig skjult El-anlegg. Noe åpent anlegg i loft og kjeller.
Sikringsskap med automatsikringer, Plassert i entre/vindfang i kjellerleilighet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er manglende toppliste/klemliste i topp av grunnmurplast.



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe skader i trinn på trapp, bitemerker etter hund.



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.

Det ble målt 20mm planavvik i stue 1.etg på en avstand av 2m.

Det ble målt 10mm planavvik i soverom i loft.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble funnet bruk av plast på påførede yttervegger i rom under terreng.

Det er anbefaling fra sintef at det ikke skal brukes plast på yttervegger i kjellere. Med hensyn til fuktproblematikk i gamle kjellere.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Stedvis noe ufagmessig montering av plater. Hull bak toalett med pålimt plate i hull. Synlige fuger rundt kanter.

Hull rundt rørgjennomføring til dusj er fuget tett med silikon.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vurdering basert på ukjent alder på bad.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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

Det ble målt kun 15mm fall på gulv til sluk.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på kobberrør i boligen.

Stoppekran er plassert i skap på kjøkken i kjellerleilighet. Kran bør merkes.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt
på innvendige avløpsledninger.



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.



Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Beboelse

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Ukjent alder på taktekking.

Nedløp og beslag

TG 2

Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe og stigetrinn til feier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert plattform til feier ved pipe.

Tiltak

- Plattform for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Det anbefales og kontakte feier/fagperson. Og eventuelt montering av plattform/påkrevd utstyr på tak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er kledd med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Værslitt kledning på syd og vestvegg.

Det er lagt hønsenetting som musetetting mellom i nedre kant av kledning og terrasse og trapp.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes utskifting av enkelte bord.

Det bør påregnes etablering av ny musetetting ved terrasse og trapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Isolerte knekott. Lite kaltloft mot møne.
Lite kaltloft mot møne ikke inspisert av takstmann grunnet manglende luke.
Knekott mot øst ikke inspisert av takstmann.



Kondensmerker i vindtettplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Yttervegger/gavlvegger i knekott er ikke isolert. Her ble det observert noe kondensmerker i vindtetting.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av dette.

Det bør opprettes inspeksjonsluke til kaltloft mot møne.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer med værslitte karmar og sprekker i trevirket.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes vedlikehold, evt. noe utskifting av vinduer. Det ble ikke funnet vinduer med punktert glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes å være vinduer med punktert glass.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer kjeller/hybel.

TG 1

Vinduer i hybel med malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Fleste vinduer skiftet ut i 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Dører

TG 3

Bygningen har malt hovedytterdør med slett innside, sporfrest outside og glassfelt. Dør fra byggeår.
2 stk. terrassedører. En i soverom i loft og en i soverom 1.etg. med høy brystning glassfelt.
Dør i kjeller:
Entredør til hybel med sporfrest inn/utside og glassfelt. Ukjent alder.



Stor værslitasje utvendig på terrassedører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Terrassedører fra byggeår med stor værslitasje utvendig i karm/treverk. Begynnene råteskader i terrassedør 1.etg. samt punktert glass i terrassedør på soverom i 1.etg.
Entredør i kjeller med småskader/slitasje innvendig og utvendig.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.

Entredør i kjeller bør påregnes overflatebehandling.
Terrassedører fra byggeår må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrassedør stue.

TG 1

Terrassedør i stue 1.etg. fra 2021 med høy brystning og glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse med tilgang fra stue og soverom 1.etg.
Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn.
Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe skader i trinn på trapp, bitemerker etter hund.

Tiltak

- Andre tiltak:

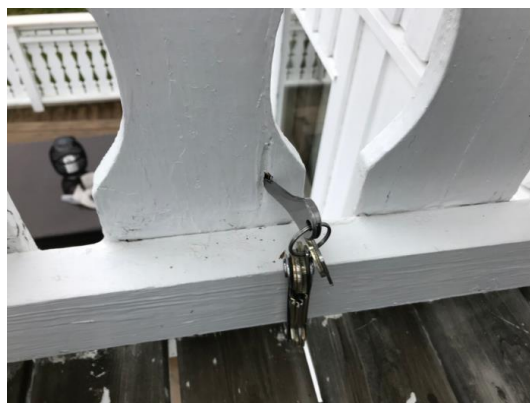
Eventuell kostnad vil komme an på forventet tilstand/kvalitetskrav.

Balkong 2.etg.

TG 3

Balkong 2.etg.:

Balkong med tilgang fra soverom. Fundamentert på utkraget bjelkelag.
Spaltegulv og rekkverk i tre.



Råteskader i rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverk er for lavt iht. dagens forskrifter.

Det er råteskader i rekkverksbord og stor værslitasje/begynnende råte i topp-bord.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde til dagens krav.
Råteskadede deler i rekkverk må påregnes skiftet ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 1

Trapp til kjeller:

Støpt trapp til kjeller. Rekkverk på støttemur mot terreng. Enkelt tak med gjennomsiktige plater over deler av trapp.

Trapp ved entre:

Fundamentert på støpt vange/stripefundament. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Overbygget trapp.

Trapper antatt fra byggeår.

INNENDIG

Overflater

TG 2

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: MDF smartplater og malt tapet.

Himlinger: Malt trepanel og MDF smarttak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i laminatgulv i trapperom loft. Himling med noe «heng» i stue 1.etg. over vedovn.

Tiltak

- Tiltak:

Laminatgulv bør påregnes skiftet, om skade skal fjernes.

Ukjent årsak til ujevnheter i himling i stue. Tiltak avhenger av krav til standard.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater kjeller

TG 1

Rom/overflatebehandling, kjeller:

Gulv: Flis og laminat.

Vegger: Malte plater, malt mur og trepanel.

Himlinger: Malt/umalt trepanel.

Overflater kjeller/vindfang

TG 3

Overflater entre/vindfang i kjeller:

Fliser på gulv.

Mye løse/manglende fliser i vindfang/entre.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Fliser i vindfang/entre i kjeller er løse. Det er flere sprukne og løse fliser.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Fliser i vindfang/entre må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller mellom begge etasjer er av trebjelkelag. Konstruksjon fra byggeår.

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.

Det ble målt 20mm planavvik i stue 1.etg på en avstand av 2m.

Det ble målt 10mm planavvik i soverom i loft.

Tiltak

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

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det må gjennomføres radonmåling med hensyn til utleie av kjellerleilighet.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålinger må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 1

Dobbelt-løpet elementpipe. Pipe fra byggeår. Peisovn for vedfyring i 1.etg. Ukjent alder på peisovn.

Rom Under Terreng

TG 2

Fliser på gulv, trepanel på vegger. Det ble boret hull i vindfang/entre til hybel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble funnet bruk av plast på påforede yttervegger i rom under terreng.

Det er anbefaling fra sintef at det ikke skal brukes plast på yttervegger i kjellere. Med hensyn til fuktproblematikk i gamle kjellere.

Tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør overvåkes.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

2 stk. 90°. malte tretrapper. Rekkverk en side. Manglende håndrekk på vegg i begge trapper.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med sporfresing.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje/små svelleskader i nedre kant av dør til bad/vaskerom 1.etg.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling av dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

KJELLERLEILIGHET. > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Gulv er lagt nytt og membran/belegg er lagt vinter 2023.

Overflater vegger og himling

TG 2

Rehabilitering (tynne) baderomsplater på vegger. Malt trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Stedvis noe ufagmessig montering av plater. Hull bak toalett med pålimt plate i hull. Synlige fuger rundt kanter. Hull rundt rørgjennomføring til dusj er fuget tett med silikon.

Tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dette avviket. Eventuelle tiltak avhenger av krav til kvalitet.

Dusjkabinett i rommet må opprettholdes.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet har vinylbelegg. Oppvarming med elektriske varmekabler. Det ble målt 25 mm fall fra belegg ved terskel til sluk. Det er ca. 10mm oppbrett på belegg mot terskel.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk og belegg nytt vinter 2023

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant. Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Servantskap og dusjkabinett nytt i 2022/23.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 2

Det er mekanisk avtrekk med vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen luftespalte i dør til bad/vaskerom.

Tiltak

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

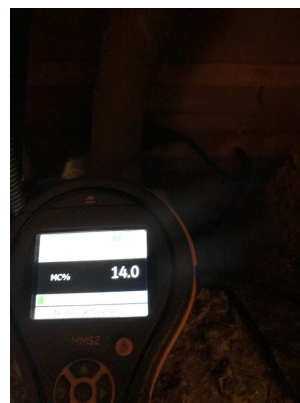
Det bør etableres tilluft-spalte i dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble målt på bakside av dusjkabinett fra bod.



Måleresultat med pigger i treverk.

KJELLER > BAD

Generell

Ukjent alder på bad. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

! TG 1

Flislagte vegger og malt trepanel i tak.

Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde.
Begrenset fall på gulv. Synlig fuktskade, sorte merker på listverk på dør.



Fuktskade på dørlist.



Sprekker i fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Flere fliser rundt sluk med "bom". 4 sprukne fliser rundt sluk.
Det er begrenset fall på gulv i rommet. Det ble målt kun 10mm fall fra flis ved terskel til topp slukrist. Ukjent om membran er ført opp på terskel.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det anbefales nærmere undersøkelser av årsak til skade på fliser. Og utbedring/utskifting av fliser.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser om membran er ført opp på terskel på dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er synlig klemt mansjett i sluk. Det er ukjent alder og ukjent utførelse på membran i bad.



Synlig mansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vurdering basert på ukjent alder på bad.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Lite servantskap med heldekkende servant, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne i glass.

Servantskap og dusjvegger nytt i senere år.

Ventilasjon

! TG 2

Det er mekanisk avtrekk med vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Begrenset/manglende tilluftspalte i/ved dør.

Tiltak

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

Det bør etableres tilluftspalte i dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Måleresultat med probe i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Det ble målt 70% relativ luftfuktighet ved 14,5° med probe i vegg. Det ble målt 16.9% fuktighet i treverk i vegg. Målte verdier er noe høye for innvendig vegg i bolig.

Det bemerkes at det ikke var varme på i rommene ved måling.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales ytterligere undersøkelser/målinger i vegg ved normal temperatur i rommene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETG. > BAD/VASKEROM

Generell

Ukjent alder på bad. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av bad.

Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegger, malt trepanel i tak.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 15mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt kun 15mm fall på gulv til sluk.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Rommet fungerer med dette avviket. Dusjkabinett i rommet må opprettholdes.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Smøremembran i gulv og vegger med ukjent utførelse. Plastsluk under dusjkabinett.



Slukforhøyer limt med silikon.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er antatt at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning. Det er ikke brukt mansjett i sluk. Slukforhøyer er ikke tilpasset sluk og er ikke festet korrekt. Er i dag tettet med silikon.

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.
- 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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det bør foretas utbedring av manglende mansjett i sluk og utbedring av slukforhøyer. Konstruksjon/løsning rundt sluk må overvåkes jevnlig. Dusjkabinett i rommet må opprettholdes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Gulvstående servantskap med heldekkende dobbel servant.

Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ukjent alder på innredning og utstyr. Normal brukslitasje.

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk med vifte i yttervegg.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

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

Det var plassert stort garderobeskap på rom på bakside av våtsone i bad.

Vurdering av avvik:

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

Det er plassert stort garderobeskap på tilstøtende rom på bakside av dusj/våtsone i bad/vaskerom.

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål utførelse. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap. Micro i overskap. Fritthengende ventilator for avtrekk. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.



Svelleskade i front under oppvaskkum.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Skade i front under oppvaskkum og noe «svelleskader» i sokkel.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Front/sokkel bør skiftes, evt. repareres og overflatebehandles.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLERLEILIGHET. > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkeninnredning i leilighet består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål utførelse. Plass til komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Noe bruks-slitasje på innredning og utstyr.

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberør. Plastrør, opplegg til lite bad i kjeller er besiktiget i rørskap. Ukjent alder på rør i rør anlegg.

Hovedsakelig kobberør i kjeller, antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på kobberør i boligen.

Stoppekran er plassert i skap på kjøkken i kjellerleilighet. Kran bør merkes.

Tiltak

- 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.

Plassering av stoppekran bør merkes.

Avløpsrør

! TG 2

Det er avløpsrør av plast. Antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon

! TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer/vegger.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Oppvarming av tappevann med ca. 300 liter varmtvannstank. Plassert i kasse/skap ved kjøkken i kjellerleilighet. Bereder fra ca. 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Bereider er tilkoblet vanlig stikkontakt.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank - 2

TG 2

Oppvarming av tappevann til lite bad i kjeller med ca. 100 liters varmtvannsbereider plassert i bod i kjellerleilighet. Bereder fra år 2000. Bereder var ikke i bruk, tilkoblet strøm, ved befaring. Ukjent funksjonalitet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstank er over 20 år gammel. Bereder tilkoblet med vanlig stikk.

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 el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales og etablere tilfredsstillende el-tilkobling iht. dagens forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 2

Hovedsakelig skjult EI-anlegg. Noe åpent anlegg i loft og kjeller. Sikringssskap med automatsikringer, Plassert i entre/vindfang i kjellerleilighet.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2018 Ved oppføring av garasje.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Det foreligger ikke samsvarserklæringer på utført arbeide på anlegget

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer på utført arbeide på anlegget

- 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

- Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

- 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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

- 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 mangler deksler rundt sikringer i skap. Kurser er ikke merket med nummer.

Kursfortegnelse er i dag ikke komplett.

Takstmann er ikke godkjent for EI-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av EI-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et EI-anlegg. For nærmere undersøkelser av EI-anlegg anbefales det derfor og kontakte EI-takstmann.

Da det ikke er foretatt EI-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet EI-kontroll.

Ufullstendig kursfortegnelse.

Tilstandsrapport



Manglende deksler i skap.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

! TG 0

En brannvarsler i gang 1.etg. en i gang 2.etg. og en i stue i kjellerleilighet.
2 stk. brannslukningsapparater fra 2022/23. En i bolig og en i leilighet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av, antatt, leirholdige masser.

Drenering

! TG 2

Drenering antatt fra byggeår.
Mulig at drenering på vegg under terrasse er lagt nytt i forbindelse med oppsetting av terrasse. Iht. eier.
Synlig grunnmurplast rundt boligen. Manglende topplist/klemlist på grunnmurplast.



Manglende klemlist

Vurdering av avvik:

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

Det er manglende topplist/klemlist i topp av grunnmurplast.

Tiltak

- 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.

Det bør monteres topplist/klemlist på grunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent fundament, antatt såleblokk.

Terrengforhold

! TG 3

Svakt skrånende tomt.
Noe fall på terreng mot boligen ved garasje.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Noe fall på terreng mot boligen ved garasje.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales terrengjustering mellom bolig og garasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Rør 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.

Tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Bil-oppstilling/lagring

Byggeår

2018

Kommentar

Iht. eier.

Standard

Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje. Byggeår/oppføring av garasje på eiendommen er ca. 2018. Ukjent byggeår på selve garasjen da denne er flyttet fra et annet sted.

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt fast grunn.

Vegger i uisolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak-konstruksjon i tre. Yttertaket er tekket med sort betongstein. Sort stål takrenner og nedløp.

1 stor dobbel leddport i stål/slu med motor.

1 gangdør med sporfrest utside, slett innside og lite glassfelt. Fra ca. 2018.

vinduer i trerammer med enkelt glass.

Innvendig tak i garasje er isolert og montert plast.

Innlagt strøm.

Det er noe skjevheter i gulv i garasje og gulvmaling løsner stedvis i garasje.

Garasje er demontert et annet sted og flyttet til eiendommen i ca. 2018.

Det mangler markisolasjon rundt grunnmur på garasje og noe fylling inntil mur mot hage.

Det bør påregnes noe påkostninger for ferdigstillelse av garasje.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

210 m²/204 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 2 Bod, Gang, Stue/kjøkken, 2 Bad/vaskerom, 7 Soverom, 2 Stuer, Bad, Hall, Kjøkken, Trapperom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 35 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Haldenveien 1019 ,1963 FOSSER 173 m ² 1953 4 sov	13-11-2022	4 250 000	4 650 000	0	4 650 000	26 879
2 Vandåsveien 4 ,1963 FOSSER 127 m ² 1969 3 sov	26-09-2021	2 500 000	2 750 000	0	2 750 000	21 654
3 Fosserveien 345 ,1963 FOSSER 207 m ² 1972 4 sov	29-11-2020	3 900 000	3 600 000	0	3 600 000	17 391
4 Kongleveien 6 ,1963 FOSSER 292 m ² 2002 3 sov	03-11-2019	4 500 000	4 500 000	0	4 500 000	15 411

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

Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt	Kr.	21 200
Vedlikeholdskostnader	Kr.	21 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	50 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	260 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 960 000

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.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 750 000
--	------------	------------------

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)
Kjellerleilighet.	72	66	6	Vindfang , Gang , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2	Bod , Bod 2
Kjeller	17	17	0	Stue , Bad	
1.etg.	98	98	0	Vindfang , Hall m/trapp, Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom	
Loft	23	23	0	Trapperom , Soverom , Soverom 2	
Sum	210	204	6		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loft i boligen er i dag innredet med to soverom. Mot inntegnet ett soverom og bad på originale byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerleilighet er pusset opp. Bad i kjellerleilighet er pusset opp.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer i kjellerleilighet er plassert for høyt på vegg. Det bør anlegges tilstrekkelig trinn/trapp under rømnings-vinduer i kjeller.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	35	0	35		Garasje
Sum	35	0	35		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasje oppført/flyttet til eiendommen i ca. 2018

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
30.11.2022	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstmann
	Arve Sveia	Kunde
31.1.2023	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Arve Sveia	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	57	95		0	1099.1 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Lyngveien 18

Hjemmelshaver

Sveia Arve 3/4 del, Sveia Karsten Aleksander 1/4del.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Engeråsen på Fosser i Aurskog- Høland kommune.
Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse.

På Fosser er det matbutikk.

Det er ca. 2,5 km til Løken sentrum som har et utvalg av butikker og servicetilbud.

Det er ca. 10 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med et større utvalg av butikker og service tilbud.

På Løken er det skole fra 1 til 7 trinn, samt barnehager.

Like ved skolen er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner.

Videregående skoler på Bjørkelangen.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint tur-terreng, lysløype og skiterreng i Løken og omegn.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien, ca. 300m fra boligen.

Det er Ca. 36 km til Lillestrøm Ca. 57 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei på boligfeltet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 1099m² iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på singlet gårdsplass.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning.

Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinformasjon.	Ingen	0	Nei
Eier	30.11.2022	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Ingen	0	Nei
Egenerklæring			Innhentet	4	Ja
3D planskisser		Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Fremvist	3	Ja
Tegninger		Plan og fasader fra 1988. Tegning av kjeller ved bruksendring.	Ingen	3	Nei
Skjøte		Datert 07.12.1987	Ingen	2	Nei
Brukstillatelse		Midlertidig brukstillatelse. Datert 22.04.1988	Innhentet	1	Nei
Ferdigattest.		Ferdigattest på bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Datert 10.02.2023	Fremvist	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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/JK4658>

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