

Tilstandsrapport

📍 Kornveien 2 , 1940 BJØRKELANGEN

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

Gnr. 75, Bnr. 349

Areal (BRA): Enebolig 345 m², Garasje 45 m²



Befaringsdato: 10.11.2022

Rapportdato: 02.12.2022

Oppdragsnr: 20737-1041

Referansenummer: RY1385

Autorisert foretak: Kløver Rådgivning AS

Sertifisert takstmann: Johan Tørnby



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.

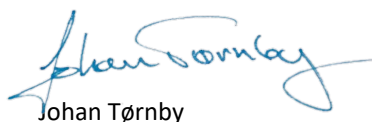
Kløver Rådgivning

Kløver Rådgivning leverer tjenester innen taksering, bygg- og prosjektledelse, arkitektur og juridiske tjenester. Virksomheten har tilhold på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Vi dekker store deler av Østlandet.

Takstingeniør Tørnby har på vegne av Kløver Rådgivning utført dette oppdraget.

Kompetanse

Undertegnede besitter bred erfaring med prosjektledelse både fra kommunal og privat sektor. Han har jobbet som prosjektingeniør, byggeleder og prosjektleder. De siste årene har mye av arbeidet bestått av ledelse og oppfølging av større entreprisekontrakter, i tillegg til takstopdrag.



Johan Tørnby

02.12.2022 | BJØRKELANGEN

Kløver Rådgivning AS

Nordre Blikrudvei 4
922 39 265



Rapportansvarlig

Johan Tørnby

johan@kloverradgivning.com
922 39 265

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.



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

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND

Eldre enebolig med ukjent byggeår. Boligen fremstår med manglende vedlikehold og lav standard. Det er påvist betydelig avvik på taktekking, utvendig kledning, våtrom og boligens avløp. Da boligen består av tre boenheter har boligen flere sikringsskap og uoversiktlig ledningsnett, det anbefales derfor at bygget får en full gjennomgang av det elektrisk anlegget.

Enebolig - Byggeår: 1875

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Nedløp og beslag i lakkert metall og plast.
Pipe med halvbeslag.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte hovedytterdører.
Balkongdør i tre med glassfelt.
Balkonger i trekonstruksjoner.
Trapper i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv består i hovedsak av belegg, laminat og flis
Vegger består i hovedsak av malte plater og panel
Himling består i hovedsak av malte plater,

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllings dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 (utleiedel sør)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet har belegg på gulv, panelplater og fliser på vegg og malte plater i himling.
Badet er innredet med toalett, servant med skap og dusjkabinett.
Varmekilde panelovn.

Bad/vaskerom (utleiedel nord)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet har belegg på gulv, panel på vegger og himling.
Badet er innredet med dusjkabinett, servant med skap, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider.

Bad (utleiedel øst)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon er fremvist.
Alder på bad er ukjent, men pga. observasjoner vurdert til å være fra mellom 1997 og 2010.
Badet har flislagte vegger og malt himling.
Badet har flislagt gulv.
Strålevarmer over dør.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant og toalett, samt dusj med forheng.
Det er naturlig ventilering.

Vaskerom (utleiedel sør)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom med belegg på gulv, fliser og panel på vegg og malte plater i himling.
Ingen innredning men opplegg for vaskemaskin og sluk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken (utleiedel sør)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten av laminat med nedfelt kjøkkenkum.
Det er integrert platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken (utleiedel øst)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten av laminat med nedfelt kjøkkenkum.
Det er opplegg for kjøl/frysenskap og komfyr.
På vaskerom er det opplegg for vaskemaskin med sluk under.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken (utleiedel nord)

Kjøkken med slette og profilerte fronter.
Benkeplate av laminat og heltre med nedfelt kjøkkenkum. Kjøkken har opplegg for komfyr og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom (utleiedel nord)
Toalettrom med belegg på gulv, panel på vegger og himling.
Toalettrom har kun toalett og ikke vask.
Varmekilde er stråleovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.

[Gå til side](#)

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i leilighet øst.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter (2 stk) i leilighet nord og sør.

To sikringsskap med skrusikringer. Åpent ledningsnett.

Leilighet øst har en brannvarsler plassert i stue.
Brannslukker fra 2006.
Leilighet nord har brannvarsler plassert i stue og trapp. Brannslukker ikke til stede.
Leilighet sør har brannvarsler i begge etasjer, i stue og soverom. Brannslukker fra 1991.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ukjent drenering.

Bygningen har betonggrunnmur og fundament med støp plate og søylepunkter(stablet stein).
Terreng rundt bolig består av gress, samt noen områder med betongheller.

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

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	162	153	9
2.Etasje	134	124	10
Kjeller	49	0	49
Sum	345	277	68
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	45	0	45
Sum	45	0	45

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

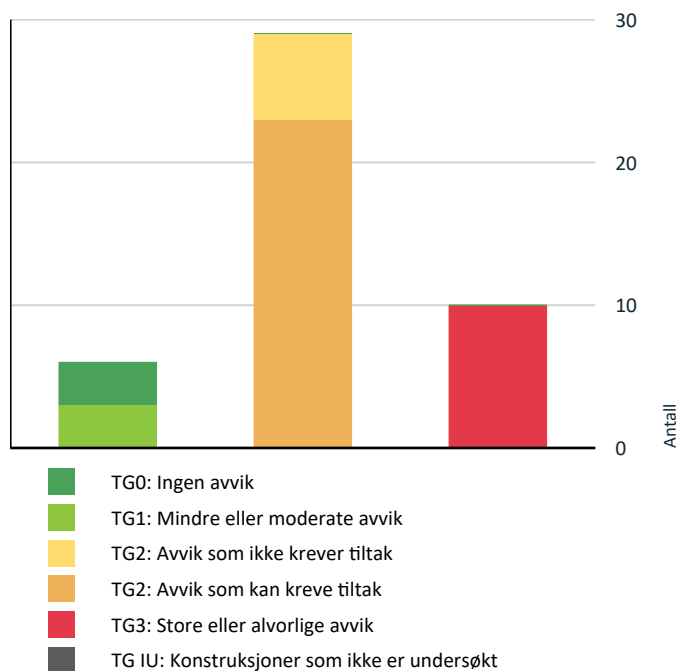
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

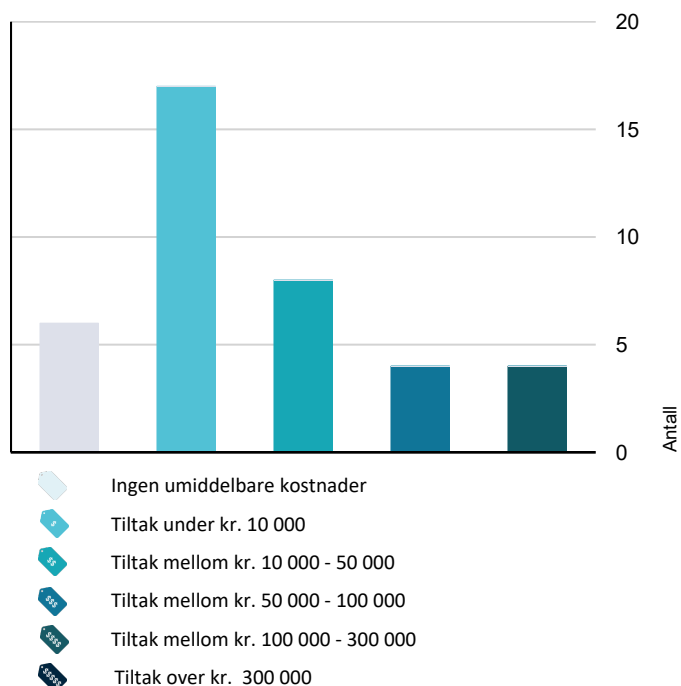
Sammendrag av boligens tilstand

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

Mandatet er tilstandsrapport for bolig uten teknisk verdi og markedsverdi.

Selger er et aksjeselskap og har lite kunnskap om boligen, rapporten bærer preg av dette.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Det må forventes at skadedyr som for eksempel mus vil kunne forekomme i eldre boliger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt på kjøkken og stue i leilighet øst.

Målt avvik opp til 8,5 cm på stuegulv i leilighet nord.

Målt avvik på 9 cm på gulv i trapperom i leilighet nord.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Generell > Bad 2 (utleiedel sør)

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Vaskerom (utleiedel sør)

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > Bad/vaskerom (utleiedel nord)

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken 2 (utleiedel sør)

[Gå til side](#)

Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Vannlekkasje på avløp fra kjøkkenkum.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom (utleiedel nord)

[Gå til side](#)

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

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



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det drypper fra rørskjøter.

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Anlegget er uoversiktlig.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Leilighet øst har en brannvarsler plassert i stue. Brannslukker fra 2006.

Leilighet nord har brannvarsler plassert i stue og trapp. Ikke registrert brannslukker.

Leilighet sør har brannvarsler i begge etasjer, i stue og soverom. Brannslukker fra 1991.



Kostnadsestimat : Under 10 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det er påvist avvik i beslagløsninger.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslett/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Boligen har eldre ytterdører.

- Manglende tettelister på enkelte ytterdører.

- Enkelte ytterdører har høye fuktverdier i treverk.

- Balkongdør tar i karm.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



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.

Terrassebord har en del grønske.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.

- Ikke tilstrekkelig ildfast plate.
- Panel er ført helt inntil mursteinspipe. Avvik i avstandskrav.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken.
Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

- Kryp kjeller har lite ventilering, synlige ventiler er også tettet.
- Det er ikke observert unormale forhold i trevirke fra inspeksjonsluke i nord.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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

- Løst belegget i trapp i leilighet sør.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad (utleiedel øst)

[Gå til side](#)

Det er påvist svertesopp i silikonfuger.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Misfargede fuger i dusjsone.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad (utleiedel øst)

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken (utleiedel nord)

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

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

Vannrør og avløp under kjøkkenkum er bygget, og det mangler derfor mulighet for inspeksjon.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken (utleiedel nord)

[Gå til side](#)

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken 2 (utleiedel sør)

[Gå til side](#)

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

- Tilbakefall på rør i kjeller

- Tapet skjøter i kjeller

- 35mm avløpsrør fra sluk



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Boligen har tre varmtvannstanker hvor alder er ukjent.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

To sikringskap med skrusikringer. Åpent ledningsnett.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke dannelser.

- Det stilles spørsmål ved fundamentet til boligen, dette kan sees i sammenheng med boligens omfattende skjevheter.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan
Det er påvist andre avvik:
Delvis flatt terreng rundt bolig.



Kostnadsestimat : Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad (utleiedel øst)

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (utleiedel øst)

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken (utleiedel øst)

[Gå til side](#)

Det er påvist at overflater har noe skader.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

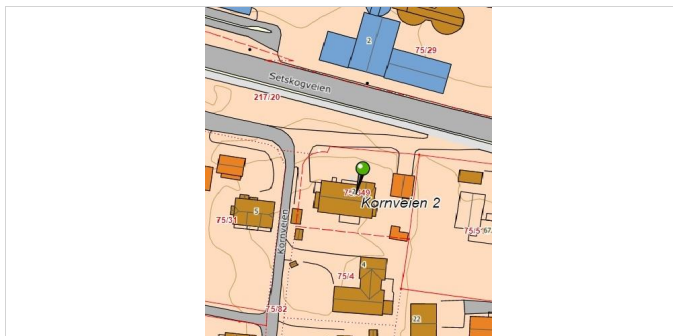
[Gå til side](#)

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



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1875

Kommentar
Byggeår er ukjent, men registrert hos riksantikvaren fra 1800-tallet fjerde kvartal.

Standard
Eldre enebolig som er omgjort til tre boenheter. Boligen i sin helhet bærer preg av enkel standard.

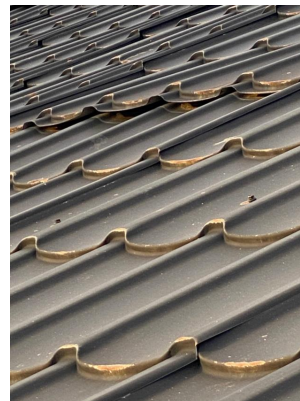
Vedlikehold
Boligen i sin helhet bærer preg av manglende vedlikehold. Boligen har betydelig avvik på takteking, utvendig kledning og boligens våtrom.

UTVENDIG

Taktekking

TG 3

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra møne i stige-trinn.



Ufagmessig utførelse av takplater.



Ufagmessig utførelse av takplater.



Ufagmessig utførelse av takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Nedløp og beslag i lakkert metall og plast.

Piper med halvbeslag. Den ene pipen er dekket inn med plast.



Ufagmessig utførelse av forkantbeslag.



Ufagmessig arbeid.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

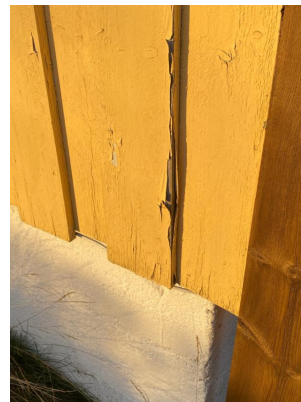
Det må monteres nye beslag på piper.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasadekledning har stående bordkledning.



Kledning med flasket maling.



Råteskade.



Råteskade i kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Ved bytte av kledning bør det gjøres tiltak for å bedre lufting av kledning.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Tilstandsrapport

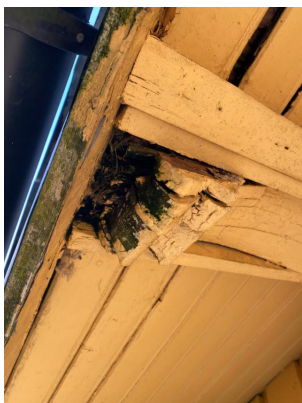
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



Råte i takutstikk og undertak.



Observerert betydelige skjevheter i takkonstruksjon.



Råte i takutstikk.



Råteskader i undertak på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Vinduer

! TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Værslitt vindu.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Dører

! TG 2

Bygningen har malte hovedytterdører.
Balkongdør i tre med glassfelt.

Tilstandsrapport



Skade på ytterdør.



Målt høye fuktverdier i ytterdør.



Balkongdør med høye fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Boligen har eldre ytterdører.
- Manglende tettlist på enkelte ytterdører.
- Enkelte ytterdører har høye fuktverdier i treverk.
- Balkongdør tar i karm.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres og det må byttes/monteres tettlist.
- Enkelte ytterdører dører bør byttes.
- Balkongdør må byttes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkonger i trekonstruksjoner.



For lavt og store åpninger i rekkverk.



Grønske på terrassebord.

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.

Terrassebord har en del grønske.

Tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må utbedres og terrassebord må rengjøres. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rekkverk utbedres, men det opplyses for ordens skyld om at utbedring til dagens forskriftskrav ikke er et krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Trapper i trekonstruksjoner.



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

Gulv består i hovedsak av belegg, laminat og flis
Vegger består i hovedsak av malte plater og panel
Himling består i hovedsak av malte plater,

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Avvik i stue i leilighet øst.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt på kjøkken og stue i leilighet øst.

Målt avvik opp til 8,5 cm på stuegulv i leilighet nord.

Målt avvik på 9 cm på gulv i trapperom i leilighet nord.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

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.

Kostnadsestimat er angitt for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted

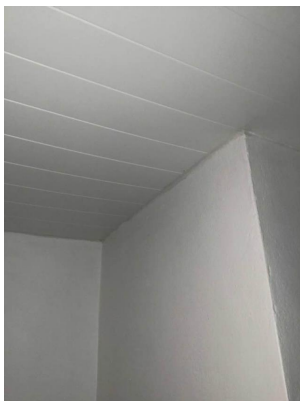
TG 2

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Tilstandsrapport



Riss i pipe/puss.



Panel ført helt inntil mursteinspipe.



Ufagmessig utførelse på pipe.



Pipe nr2.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.
- Ikke tilstrekkelig ildfast plate.
- Panel er ført helt inntil mursteinspipe. Avvik i avstandskrav.

Tiltak

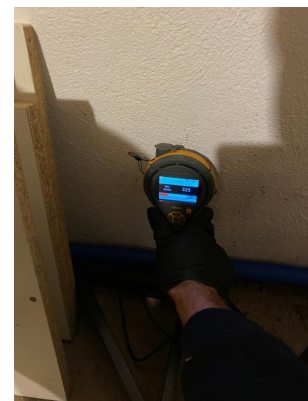
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må monteres ildfaste plater under vedovner etter gjeldene krav.
- Riss i pipe/puss må undersøkes nærmere.
- Panel mot pipe må utbedres.
- Piper i boligen bør ha feietilsyn.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

TG 2

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.



Fuktsøk med indikasjoner på fukt i betongvegger.



Fuktsøk med indikasjoner på fukt i betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

Krypkjeller

! TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



Krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

- Krypkjeller har lite ventilering, synlige ventiler er også tettet.
- Det er ikke observert unormale forhold i trevirke fra inspeksjonsluke i nord.

Tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat er angitt for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige trapper

! TG 2

Boligen har malt tretrapp.



Manglende håndløper.



Åpninger på 15cm.



Skade på trapp.



For lavt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp
 - Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Løst belegg i trapp i leilighet sør.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å utbedre avvik på boligens tre innvendige trapper.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllings dører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 2 (UTLEIEDEL SØR)

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon_ingen

Badet har belegg på gulv, panelplater og fliser på vegg og malte plater i himling.

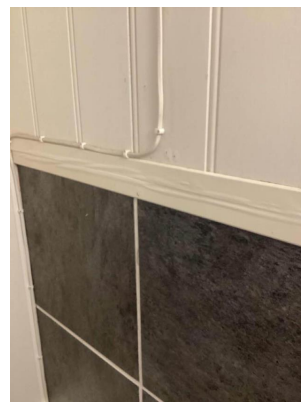
Badet er innredet med toalett, servant med skap og dusjkabinett.
Varmekilde panelovn.

Avvik:

- Alder på materialer
- Defekt avtrekksvifte
- Manglende tilluft
- Løse fliser og riss i fliser
- Svertesopp i vindu
- Begrenset tilgang til sluk
- Dør i våtsone



Svertesopp.



Løse fliser på vegg.



Sluk med ufagmessig utførelse på vannrør fra kabinett.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

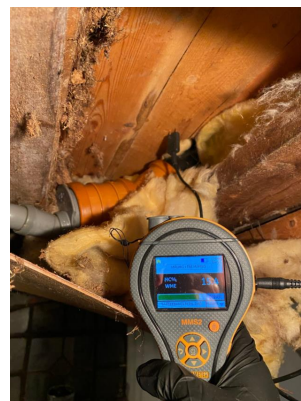
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Målt fra kjeller ved sluk.



Fuktmåling uten unormale funn. 15,4 vektprosent.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD (UTLEIEDEL ØST)

Generell

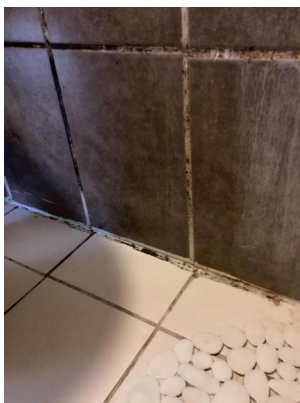
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Ingen dokumentasjon er fremvist.

Alder på bad er ukjent, men pga. observasjoner vurdert til å være fra mellom 1997 og 2010.

Overflater vegger og himling

TG 2

Badet har flislagte vegger og malt himling.



Misfargede fuger og silikon med soppangrep.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.
 - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
 - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Misfargede fuger i dusjsone.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Fuger og silikon må skiftes ut
- Fliser med bom må overvåkes for å undersøke om fliser løsner over tid
- Vurdere sammenleggbare dusjdører for å spare uegnede materialer for vannsøl

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

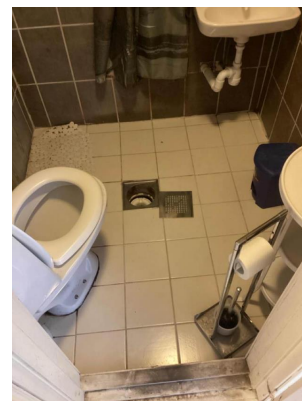
Overflater Gulv

TG 2

Badet har flislagt gulv.

1 cm fall fra topp flis ved dør til topp sluk. flatt gulv i dusjsone.

Strålevarmer over dør.



Badgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør vurderes å etablere nytt fall på gulv om mulig.
Kostnadsestimat for undersøkelser.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran.

Tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har servant og toalett, samt dusj med forheng.

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking tatt fra kjøkken mot dusj.



Fuktmåling uten unormale verdier.

1. ETASJE > VASKEROM (UTLEIEDEL SØR)

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med belegg på gulv, fliser og panel på vegg og malte plater i himling.

Ingen innredning men opplegg for vaskemaskin og sluk.

Fall på ca. 2cm til sluk, men deler av gulv mangler fall.

Avvik:

- Motfall mot bad
- Manglende avtrekk
- Sprekker i belegg



Sluk.

Tilstandsrapport



Sprekker i belegg.



Ufagmessig utførelse på røropplegg. Evt. lekkasje vil ikke føres til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling gjort i åpent vegg på vaskerom uten unormale funn.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL NORD)

Generell

! TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har belegg på gulv, panel på vegger og himling.

Badet er innredet med dusjkabinett, servant med skap, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider.

Avvik:

- Alder på materialer
- Ufagmessig rørleggerarbeid
- Manglende sluk under kabinett
- Uegnet materialer på vegger i våtsone
- Begrenset effekt på avtrekk



Sluk.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling uten unormale verdier.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN (UTLEIEDEL NORD)

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkken med slette og profilerte fronter. Benkeplate av laminat og heltre med nedfelt kjøkkenkum. Kjøkken har opplegg for komfyr og kjøleskap.

Kjøkkenet består av over- og underskap.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør og avløp under kjøkkenkum er bygget, og det mangler derfor mulighet for inspeksjon.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN 2 (UTLEIEDEL SØR)

Overflater og innredning

TG 3

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten av laminat med nedfelt kjøkkenkum. Det er integrert platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.



Vannlekkasje på vannrør.



Oversikt kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Vannlekkasje på avløp fra kjøkkenkum.

Tiltak

- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN (UTLEIEDEL ØST)

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten av laminat med nedfelt dobbel kjøkkenkum. Det er opplegg for kjøl/fryseskap og komfyr.

Kjøkken består av over og underskap.

På vaskerom er det opplegg for vaskemaskin med sluk under.



Oversikt kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM (UTLEIEDEL NORD)

Overflater og konstruksjon

TG 3

Toalettrom med belegg på gulv, panel på vegger og himling.

Toalettrom har kun toalett, ikke vask. Varmekilde er stråleovn.



Toalettrom.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

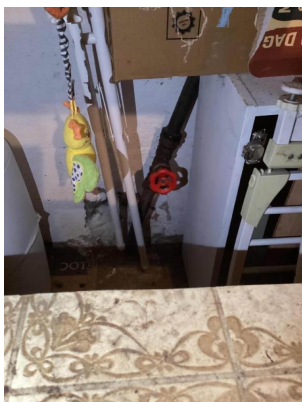
TG 3

Innvendige vannledninger er av kobber.



Påvist drypp fra rørskjøt.

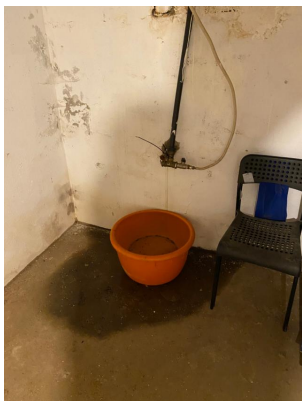
Tilstandsrapport



Stoppekran.



Ufagmessig arbeid.



Lekkasje fra vannrør.

Vurdering av avvik:

- Det drypper fra rørskjøter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Anlegget er uoversiktlig.

Tiltak

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat for videre undersøkelser.

Kostnadsestimat : Under 10 000

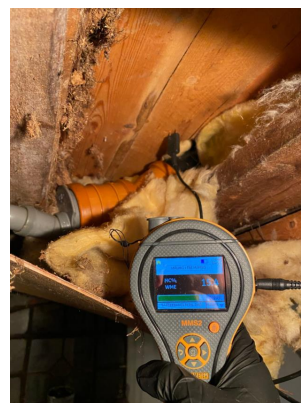
Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.



Ufagmessig arbeid.



35mm avløpsrør fra sluk.

Vurdering av avvik:

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

- Tilbakefall på rør i kjeller

- Tapet skjøter i kjeller

- 35mm avløpsrør fra sluk

Tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i leilighet øst.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter (2 stk.) i leilighet nord og sør, plassert i kjeller og på bad plan 2

Vurdering av avvik:

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

Boligen har tre varmtvannstanker hvor alder er ukjent.

Tiltak

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

Opplegget bør undersøkes nærmere av fagperson.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

TG 2

To sikringskap med skrusikringer. Åpent ledningsnett.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ukjent
4. 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
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. 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

Da selger har lite kunnskap om boligen og ikke har bodd i boligen, samt at anlegget er omfattende og uoversiktlig, anbefales det en utvidet el-kontroll av hele anlegget.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 3

Leilighet øst har en brannvarsler plassert i stue. Brannslukker fra 2006.

Leilighet nord har brannvarsler plassert i stue og trapp. Ikke registret brannslukker.

Leilighet sør har brannvarsler i begge etasjer, i stue og soverom. Brannslukker fra 1991.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Ja
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Alle brannslukkere i boligen er over 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Ingen synlig skader. Ikke funksjonstestet.



Brannslukningsapparat fra 2006.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 2

Ukjent drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har betonggrunnmur og fundament med støp plate og søylepunkter(stablet stein).



Deler av boligens fundament.



Sprekker i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

- Det stilles spørsmål ved fundamentet til boligen, dette kan sees i sammenheng med boligens omfattende skjevheter.

Tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmur og fundament bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 2

Terreng rundt bolig består av gress, samt noen områder med betongheller.



Flatt terreng rundt bolig.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan
- Det er påvist andre avvik:

Delvis flatt terreng rundt bolig.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

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

**Byggeår**

1987

Kommentar

Kilde: Godkjente byggetegninger.

Standard

Uisolert dobbel garasje med saltak tekket med stålplater, fundamentert på plate på mark. Garasje ligger delvis under terreng.

Vedlikehold

Garasje har behov for vedlikehold.

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				Seksundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.Etasje	162	153	9	Stue (utleiedel øst), Soverom (utleiedel øst), Entré (utleiedel øst), Bad (utleiedel øst), Kjøkken (utleiedel øst), Trapperom (utleiedel øst), Entré 2 (utleiedel nord), Trapperom 2 (utleiedel nord), Entré 3 (utleiedel sør), Trapperom 3 (utleiedel sør), Kjøkken 2 (utleiedel sør), Stue 2 (utleiedel sør), Stue 3 (utleiedel sør), Bad 2 (utleiedel sør), Vaskerom (utleiedel sør)	Bod (utleiedel nord), Bod 2 (utleiedel sør), Bod 3 (utleiedel sør)
2.Etasje	134	124	10	Bad/vaskerom (utleiedel nord), Kjøkken (utleiedel nord), Stue (utleiedel nord), Soverom (utleiedel nord), Trapperom (utleiedel nord), Gang (utleiedel nord), Toalettrom (utleiedel nord), Trapperom 2 (utleiedel nord), Trapperom 3 (utleiedel sør), Gang 2 (utleiedel sør), Soverom 2 (utleiedel sør), Soverom 3 (utleiedel sør), Soverom 4 (utleiedel sør)	Bod (utleiedel nord), Kott (utleiedel sør)
Kjeller	49	0	49		
Sum	345	277	68		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling".

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Alle måltaking er utført innendig.

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

Bygget er i dag delt inn i tre enheter. Der det ikke har vært mulig å ta hele mål (uten avgrensninger med innvendige vegger) har man lagt til grunn rommenes innvendige areal, ekskl. veggtykkelsen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Boligen er registrert som enebolig uten utleiedel iht. selgers egenerklæring. Boligen er ikke utført med brannceller for tre boenheter. Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende brannprosjektering og utførelse.

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er påvist avvik i dagslysflate på enkelte soverom i boligen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	45	0	45		Garasje
Sum	45	0	45		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling".
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
10.11.2022	Johan Tørnby	Takstmann
	Mathias Ottosson	Takstfullmektig

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	75	349		0	1111 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Kornveien 2							
Hjemmelshaver Briskebyen Eiendomsutvikling AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kornveien 2 ligger på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Areal formål: Frittliggende småhus bebyggelse.
22120160002 - Kommuneplan - 2018-2028.

Gul sone iht. T-1442 (Støysone)

Om tomten

Eiet tomt på 1111kvm, som i hovedsak er flat til lett skrånet og opparbeidet med plen, planter og trær. Det er gruset innkjøring og parkering.

Enkelte bygg på eiendommen ligger tett inntil eller over tomtegrensene, ref. kommunenes kartportal.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke gjort kjent med tinglyste forhold som vil ha innvirkning for salg av eiendommen.

Iht. Aurskog-Høland kartportal er boligen SEFRAK registrert.

SEFRAK-registreringa ble gjennomført i årene 1975-1995. Bygninger bygget før 1900 ble registrerte over hele landet. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre eller rive bygningen.

Iht. Riksantikvaren.no

Bebyggelsen

I tillegg til bolig og dobbelt garasje består eiendommen av:

- Eldre garasje inne på tomten uten tilgang fra vei. Garasjen har behov for vedlikehold.
- Nyere carport i enkel konstruksjon i tre. Bærende konstruksjon med søyler og åser, fundamenter til grunn med jordspyd. Carport har skråtak som er tekket med shingel.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

3 600 000

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.11.2022	Tilsendt fra megler.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	09.11.2022	Sjekket før befarings.	Innhentet	0	Nei
Tegninger	14.11.2022	Kun tegninger av garasje. Hustegninger eksisterer ikke.	Innhentet	0	Nei
Offentlige planer	18.11.2022	Kommunens kartportal.	Innhentet	0	Nei
Megler	14.11.2022	Meglerpakke.	Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.11.2022	Finnes ikke hos kommunen.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Samsvarserklæring EL	14.11.2022		Ikke vist	0	Nei
Eier	10.11.2022	Delvis tilstede på befarings.	Innhentet	0	Nei
Situasjonskart	18.11.2022		Innhentet	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/personvernerklaering/

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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Ry1385>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Carport.



Eldre garasje.