

ØSTAVEIEN 103B, 1476 RASTA

Gnr: 104 Bnr: 815 3222 LØRENSKOG kommune.

Enebolig

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang



JØRGEN BERTHEUSSEN

45515362

jb@takseringnorge.no

Uavhengig takstmann

Dato befaring: 12/09/2024

Utskriftsdato: 26/09/2024

Oppdragsnummer: 98167

Referansenr:



ESPEN AAKERNES

ea@takseringnorge.no

Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98167>

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje.

Garasje som del av boligens 1. etasje.

Bolig med støpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd med stående og liggende malt trepanel.

Valmtak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Referansenivå

Boligen er oppført i 2015, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Bolig er normalt vedlikeholdt med standard fra byggeår.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2016: Planert og bygd terrasse med pergola i hage.

2019: Malt utvendig kledning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Overflater på innvendige gulv
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk anlegg

Tilstandsgrad 3:

- Rekkverk og annen fallsikring – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 20 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 10 000 – 20 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Tom Høgåsen
Takstmenn: Jørgen Bertheussen, Espen Aakernes
Befaring/tilstede: Eier: Tom Høgåsen, Takstmenn: Jørgen Bertheussen og Espen Aakernes

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Enebolig
Tilknytning vann: Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp: Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3222 LØRENSKOG Gnr: 104 Bnr: 815
Eiet/festet: Eiet
Areal: 499 m²
Hjemmelshaver: Nina Feie (bo) og Tom Høgåsen
Adresse: Østaveien 103B, 1476 RASTA

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider: Vedlagt:
Eier	12/09/2024	Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	11/09/2024	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger		Godkjente plantegninger er ikke mottatt.		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår 2015

Arealer NS3940:2023 (m ²)					
Etasje	BRA (bruksareal)			Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)		
1. etasje	99	0	0	99	59
2. etasje	104	0	0	104	6
Sum bygning:	203	0	0		65
Sum BRA:				203	

Romfordeling			
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Vaskerom, Wc, Entré, Stue/kjøkken, Omklingsrom, Garasjerom		
2. etasje	Bad, Bad 2, Stue, Fire soverom, Omklingsrom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Fordeling P-/S-rom

P-rom: 178 m². S-rom: 25 m².

Enebolig

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Bygningen er oppført med ringmur og støpt plate på mark. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befarings. TG: IU

Gulv på grunn

Beskrivelse: Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue/kjøkken og entré. Krysslaser er benyttet til målingen.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til tilstandsgrad 1. TG: 1

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.

Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuktsikring av ringmur fra byggeår. Etter gjeldene forskrifter skal det være fukttett sjikt/radonduk og isolasjon mellom bygningen og grunnen, fuktsikre plater på utsiden av muren og dreneringsrør i underkant av ringmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av tilnærmet flate jordmasser og asfalterte overflater. Deler av terreng er belagt med terrasse.
Tilstandsvurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Yttervegger

Beskrivelse:	Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel. Luftespalte bak panelet.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet ikke påvist museband bak trepanelet på utvendige hjørner. Dette strider med vanlig praksis, og gir noe økt risiko for inntrengning av mus i konstruksjonen. Utvendig panel bør avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng og terrasse på enkelte vegger. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og to soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Dersom det er forsvarlig iht. Taksering Norges HMS retningslinjer, skal yttertaket besiktiges utvendig. I disse tilfeller skal det undersøkes materialvalg, undertak, og øvrige elementer nedfelt i Forskrift til avhendingslova. Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Valmet tak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Himlinger er kledd innvendig, og det er ikke adkomst til loftet. Forholdene medfører at det ikke er mulighet for inspeksjon og fuktmålinger i konstruksjonen.

TG: 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein.
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til Taksering Norges HMS retningslinjer.

TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten og ført til drenerør. Pipe over yttertaket er helbeslått. Øvrige beslag i metall.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	U- trapp i tre med rekkverk i metall- og trekonstruksjon.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Isolert ytterdør med glassfelt. Entrédør fra garasje i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand. To balkongdører med trelags isolerglass, produsert i 2015. Skyvedør til terrasse med trelags isolerglass, produsert i 2015. Leddport i metall med automatisk portåpner.
--------------	--

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2015.
--------------	--

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
--------------	------------------------------

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i entré.

Tilstandsvurdering: Det er observert en sprekt flis ved inngangsdøren.

Det er funnet bom under flere fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område.

TG 2 er gitt etter nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i WC.
Betong i garasjerom.
Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte parkettskjøter som er lagt for tett. Dette øker risikoen for utglidning i kjøter og knirk.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Himlingshøyder:
1. etasje: ca. 2,50 m målt i stue/kjøkken.
2. etasje: ca. 2,51 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte sprekker i gang, mellom garasje og entré.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Stålpiper fra ildsted i 1. etasje, gjennom etasjeskiller og over yttertak. Pipen har beslag over yttertak.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger utenfor bygningen, til eventuelt kommunalt punkt, brønn, spredegrøft o.l., er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vaskerom. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i vaskerom. Avløpsrør i plast. Stoppekraner for kaldt- og varmtvann er lokalisert i fordelerskap.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe treg avrenning fra servant på ett bad i 2. etasje.

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom.

Tilstandsvurdering: Hovedstoppekran stopper ikke vanntilførselen til utslagsvask i vaskerom og er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i to bad, WC, vaskerom og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Friskluftsentil på yttervegg i garasjerom.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Det er benyttet tilluftsentiler på avtrekkene i begge bad.

TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2015, montert i vaskerom. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringsstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminatplater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

HTH kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Syd- og østvendt terrasse i betong- og trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 59 m². Kompositt terrassebord på tilfarere. Fliser lagt løst på klosser. Pergola i metallkonstruksjon, med plassbygget sittegruppe og spilevegg. Stikkontakt og utebelysning.

Sydvendt veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra to soverom, ca. 6 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Stikkontakt og utebelysning.

Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.

Tilstandsvurdering: Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Manglende rekkverk på støttemur.

Tilstandsvurdering: Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall. I dette tilfelle mangler rekkverk, og det er derfor gitt TG 3.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-20 000,-

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i gang mellom entré og garasje. Garderobeskap med speil- og glatte fronter i ett soverom. Garderobeskap med glatte fronter og åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i ett soverom. Garderobeskap med profilerte fronter i to soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i vaskerom. Samsvarserklæring signert og datert 17.08.2015. er fremvist for følgende arbeider: Installasjon av ny bolig. Skjult anlegg. Innfelt belysning. Varmekabler i betonggulv. Det er montert inntaksskap med måler, kortslutningssikringer og overspenningsvern utvendig. Utstyr og materiell er montert i henhold til leverandørens anvisninger. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på montering av elbillader. TG 2 er gitt etter nevnte forhold. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

TG: 2

Andre elektriske installasjoner

Beskrivelse:	Sentralstøvsuger er montert i vaskerom, med uttak i stue/kjøkken og stue.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnende ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Våtrom - Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger - Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Vaskerommet er i følge eier fra byggeår.
Overflater på innvendige gulv - Vaskerom, 1. etasje	
Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser foran vaskemaskin. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Fast inventar, generelt – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Veggskap med glatte fronter og hyller.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Hulltaking vaskerom – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, soner som ikke er egnet for hullboring. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper for innebygget sisterner og derfor gitt tilstandsgrad 2.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom – Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier fra byggeår.

Overflater på innvendige gulv - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbar dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget systerne.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Hulltaking bad - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboileilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullboring. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger - Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier fra byggeår.

Overflater på innvendige gulv - Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar - Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sistene.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming - Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Hulltaking bad - Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er utført i tilstøtende vegg fra soverom. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH).

Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.