

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hovstegen 1 B og C, 1813 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

 # gnr. 53, bnr. 157, snr. 3

## Markedsverdi

**4 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m<sup>2</sup> BRA-i: 148 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.10.2024

Rapportdato: 07.11.2024

Oppdragsnr.: 13975-2565

Referansenummer: YH1236

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



### Rapportansvarlig

Are Johan Moen

Uavhengig Takstingeniør

are@moentakst.no

415 58 912



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med kjeller, 1. etasje og 2. etasje samt utleieenhet/leilighet i kjeller. Bygningen ble oppført i 1934. Grunnmur i betong. Yttervegger har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning, trolig reisverk. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av pappshingel. Eldre tekking. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2006 og 2020. Vindu i trapp fra byggeåret. Eldre, høythengende vindu i kjeller, ett vindu er byttet.

Boligen fremstår med normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken i leilighet, med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har dels eldre løsning og dels fornyelse. Innredningen har slette, malte fronter og laminerte benkeplater. Det er integrert oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenet i hovedenhet, med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2005 og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp. Eldre bad i leilighet, uten synlig tettesjikt/membran. Det er flislagte overflater på gulvet og dels på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter og speilskap, belysning, dusjkabinett samt toalett. Vaskerom tilhørende hovedenhet i kjeller, med fliser på gulv og panel på vegger. Bad i boligens 2. etasje, med ukjent alder. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servant, overhengende speil og tilhørende sideskap, dusjkabinett samt toalett. Toalettrom i kjeller, med fliser på gulv og dels på vegger. Innredet med servant, overhengende speilskap samt toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning om man tar alder i betraktning. Det ble dog påvist avvik befaringsdagen, som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1934

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veranda på 14 m<sup>2</sup>, vendt mot syd og vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Det er montert belysning/stikkontakt og markise.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

### Kjeller:

Gulv: Tregulv og fliser.

Vegger: Panel, malte overflater og fliser.

Himlinger: Panel og malte overflater.

### 1. etasje:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel.

Himlinger: Panel.

### 2. etasje:

Gulv: Tregulv. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater og panel.

### Leilighet (kjeller):

Gulv: Laminat og belegg. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater og MDF-panel

Himlinger: Takessplater og malte overflater.

Boligen har malt tretrapp.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

Vaskerom tilhørende hovedenhet i kjeller, med fliser på gulv og panel på vegger. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet, naturlig ventilering via toalettrom.

Bad i boligens 2. etasje, med ukjent alder. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servant, overhengende speil samt tilhørende sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Eldre bad i leilighet, uten synlig tettesjikt/membran. Det er flislagte overflater på gulvet og dels på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt speilskap og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Ventilasjon via elektrisk vifte. Det er lagt varmekabler i gulvet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken i leilighet, med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har dels eldre løsning og dels fornyelse. Innredningen har slette, malte fronter og laminerte benkeplater. Det er integrert oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum.

Kjøkken i hovedenhet, med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2005, og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon og komfyr og er ført ut i det fri. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller, med fliser på gulv og dels på vegger. Innredet med servant samt overhengende speilskap med belysning. Videre er det montert toalett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

### Ventilasjon:

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

### Oppvarming:

Luft/luft varmepumper, fra 2013 og 2017.

Elektriske varmekabler i bad og entré.

### Annet:

To stk. varmtvannstanker på ca. 200 liter i kjeller, fra 2008.

Sikringssskap med automatiske sikringer.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles, eiet tomt på 1 039,9 m<sup>2</sup>. Tomten er flat og enkel å vedlikeholde. Den er opparbeidet med plenarealer, bærbusker, prydbelantning og trær. Det er singlet adkomst og gårdsplass for parkering.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	148 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	148 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

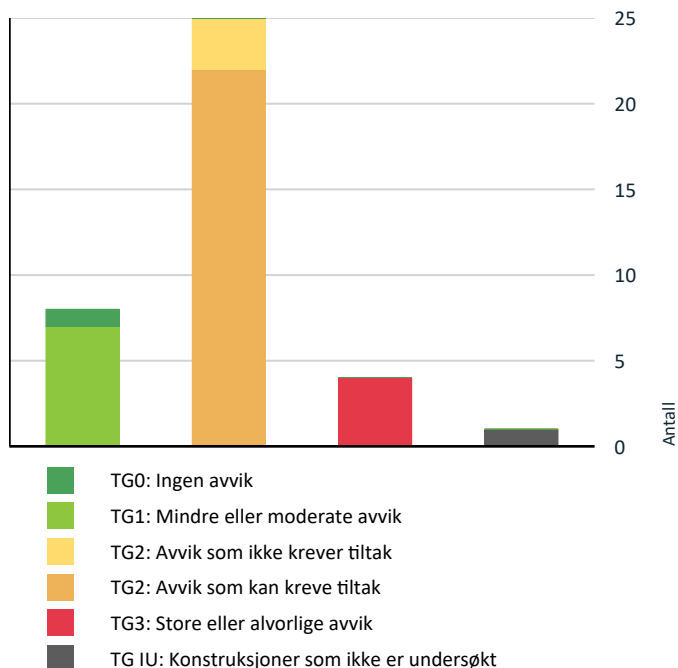
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Areal i kjeller er målt til 21 m<sup>2</sup>, 30 m<sup>2</sup> ink. bod.

Seksjoneringstegninger viser at areal i kjeller er ansett som fellesareal. Innredet rom, vaskerom og toalett i kjeller er derfor ikke medtatt i arealboeregningen. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

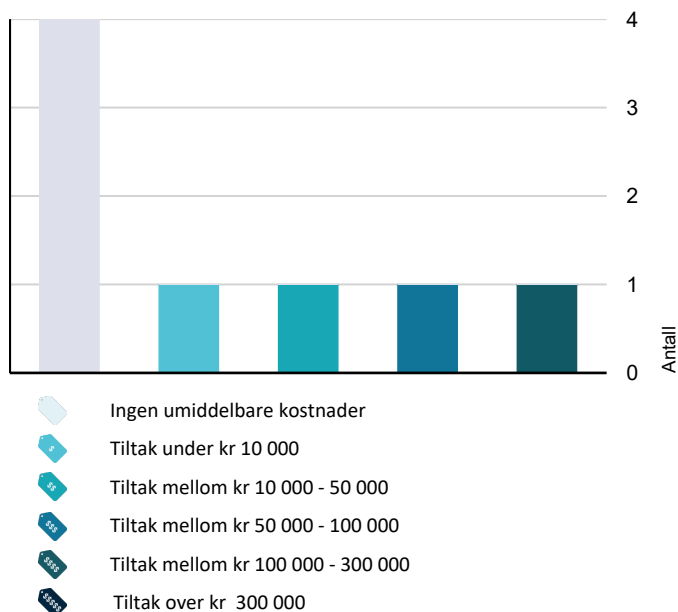
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller (leilighet) > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1934

**Kommentar**  
Data fra www.eiendomsverdi.no

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå og dels fra tak. Eldre teking.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Takshingel har en forventet brukstid på 15-18 år, og i dette tilfellet er mer enn halvparten av levetiden oppbrukt, noe som tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2). Takshingelen kan fortsatt fungere, men det er økt risiko for slitasje, sprekker, og oppflising som kan oppstå med alder. Dette kan føre til lekkasjer eller svekket værbeskyttelse. Det vil være nødvendig med regelmessig vedlikehold og inspeksjoner for å vurdere tilstanden og forebygge fremtidige skader

- Takkonstruksjonen har synlig mosevekst og tegn til slitasje som følge av elde. Mosen dekker flere områder av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten.

#### Konsekvens/tiltak

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

- Tekkingen fremstår uten synlige tegn til lekkasjer ved inspeksjon. Likevel bør tilstanden overvåkes nøye over tid for å fange opp eventuelle endringer. For å oppnå en tilstandsgrad 0 eller 1 vil det på sikt være nødvendig å skifte ut tekingen, men det er utfordrende å fastsette et presist tidspunkt for når dette bør gjøres. Regelmessige vurderinger vil være avgjørende for å bestemme behovet for utskiftning.

- Mosen på taket bør fjernes for å forhindre videre spredning og deretter rengjøres grundig. Det kan også være aktuelt å påføre et forebyggende middel for å hindre fremtidig mosevekst. Slitte områder bør inspiseres for å vurdere om det er behov for reparasjon eller utskifting av takmaterialer. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan mosen fortsette å holde på fukt, noe som kan føre til nedbrytning av taket over tid. Dette kan øke risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner og interiør.



### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

#### Vurdering av avvik:

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, kan dette likevel representere en sikkerhetsrisiko, spesielt i områder hvor snø og is kan falle ned.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har en trekonstruksjon av ukjent utførelse, og fasaden har liggende bordkledning, sannsynligvis bygget med reisverk. Isoleringsgraden er ukjent, og veggene oppfyller ikke dagens krav til tetthet og isolering. Dette kan føre til dårligere energieffektivitet, varmetap og høyere oppvarmingskostnader

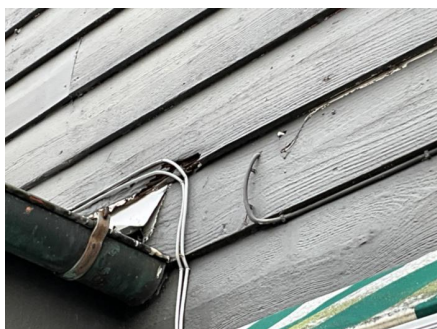
### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Det bemerkes at kledningen ikke er luftet, noe som er vanlig på eldre hus, men likevel virker å fungere. Dette er normalt avhengig av ytterveggen er mindre tett enn i nyere hus.  
- Det ble foretatt stikktagninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte. På steder hvor det er registrert mye råte i kledningsbord, er det å forvente at veggkonstruksjon har tatt skade. Ellers er det generelt med værslitte bord samt malingsavflassing på trekledning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Råteskadet trekledning må skiftes ut for å forhindre videre skadeutvikling.
  - Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

- Ikke tilgang fra denne enheten. Vurdert via inspeksjon fra 1A

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.  
- Registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned. Kondensering/ising i vinterhalvåret må å regens.  
- Loftet er dels tilleggsisolert med mineralull. Det er ikke etablert dampspærre mot kaldt loft, dette kan føre til at man får et kaldere loft, slik at risiko for kondens økes.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekingen, bør det tas med i vurderingen at luftingen legges over taket.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.  
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2006 og 2020. Vindu i trapp fra byggeåret.  
Eldre, høyhengende vindu i kjeller, ett vindu er byttet.

### Vurdering av avvik:

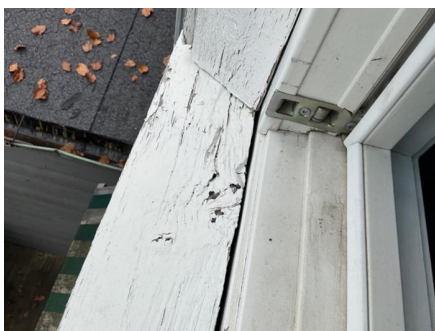
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Eldre vinduer bærer preg av elde og slitasje og har generelt værslitt trevirke.  
- Ikke montert beslag i nedkant av vinduer, vannbrettbeslag og tetting rundt og særlig under vinduet må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i veggen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut på sikt. Ikke behov for umiddelbare tiltak.  
- Det må gjøres tiltak om avviket skal lukkes, løsning med vannbrett gir økt risiko for skader i konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Dører

Isolert ytterdør.  
Terrassedør med isolerglass, glass byttet i 2009.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Påvist dels slitasje på terrassedør, bærer preg av elde. Påvist manglende beslag i underkant av dør. Beslag og tetting rundt, og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.  
- Påvist noe merkbar trekk rundt terrassedør og ytterdør.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 14 m<sup>2</sup>, vendt mot syd og vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Det er montert belysning/stikkontakt og markise.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.
- Avstand mellom horisontalt rekkverk er målt til over 20 mm. Iht. Byggforskserien: 536.112, Rekkverk, står følgende: "Spiler bør være vertikale for å hindre klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm, slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket".
- Overflater bærer dels preg av elde og slitasje. Påvist værslitt trevirke samt vedlikeholdsbehov.
- Balkong/terrasse er plassert over innredede boligrom, og det er usikkerhet rundt konstruksjonens utforming og oppbygging. Denne konstruksjonen medfører en økt risiko for fukt- og kondensrelaterte skader, spesielt dersom det er svakheter i tekkingen. Svertesopp er påvist i himlingene i underetasjen, noe som sannsynligvis skyldes kuldebroer og kondensproblemer. Dette tyder på dårlig isolasjon eller lufttetthet, og det kan ikke utelukkes at det også er mangler eller skader i tekkingen som bidrar til fuktinntrengning og påfølgende soppvekst.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- For å utbedre avviket bør det først gjennomføres en grundig undersøkelse av balkongens/terrassens konstruksjon for å identifisere eventuelle svakheter i tekkingen. Det er viktig å kontrollere om isolasjonen er tilstrekkelige for å hindre kuldebroer og kondens. Eventuelle skader eller mangler i tekkingen bør repareres eller fornyes for å sikre at fukt ikke trenger inn i underliggende boligrom.



## TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre og betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Kjeller:

Gulv: Tregulv og fliser.

Vegger: Panel, malte overflater og fliser.

Himlinger: Panel og malte overflater.

1. etasje:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel.

Himlinger: Panel.

2. etasje:

Gulv: Tregulv. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater og panel.

Leilighet (kjeller):

Gulv: Laminat og belegg. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater og MDF-panel

Himlinger: Takessplater og malte overflater.

- Overflater med normal bruksslitasje med tanke på alder, og ingen større avvik ble registrert.

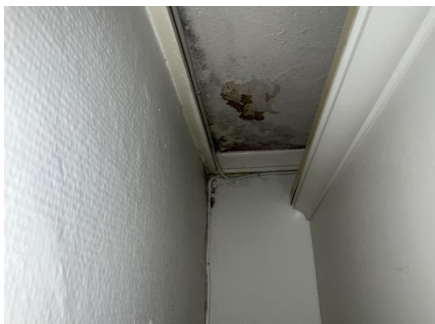
#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert svertesopp på overflater.

- Påvist svertesopp på overflater i underetjassen, som følge av svakheter i tekkingen eller kuldebroer

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt 22 mm avvik i stue og 16 mm avvik i kjøkken. Lokalt ble det målt 12 mm over 2 meter i stue og kjøkken. I 2. etasje ble det målt ca. 32 mm i soverom. Lokalt ble det målt ca. 21 mm over 2 meter.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Radon

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.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i innredet rom. Fuktvotemåling (RH%) i konstruksjonen ble målt til 67,7 dette er ansett som noe høyt.

- Innforede kjellervegger anses som en risikokonstruksjon, hvor kontroll ikke er mulig uten å gjøre inngrep. Det ble foretatt hulltaking på ett utvalgt sted. Takstmannen ønsker å informere om risikoen i områdene som ikke er inspisert.

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Det er påvist forhøyede fuktverdier i den innforede vegg, med måling på 67,7% relativ luftfuktighet (RH). Selv om dette ikke er over grensen for muggsoppvekst, som kan begynne ved 75% RH, er det en indikasjon på at fuktighetsnivået er høyt nok til at det kan utvikle seg til et problem hvis det ikke håndteres. Forhøyet fuktighet over tid kan føre til skader på materialene og øke risikoen for soppvekst.- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.

- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

## Konsekvens/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



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

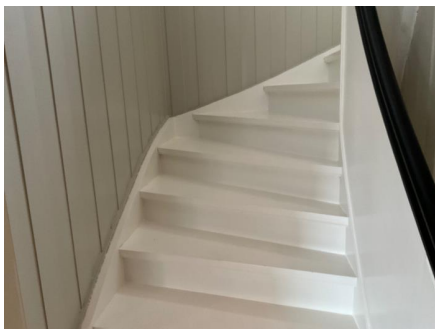
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Ikke håndlist på begge sider av trapp. Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til trapp. § 12-16 i Byggt teknisk forskrift sier "Trapp skal være lett og sikker å gå i. Trapp skal ha sikker avgrensning og ha håndlist på begge sider".

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## VÅTROM

### KJELLER (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

## TG 3 Generell

Eldre bad i leilighet, uten synlig tettesjikt/membran. Det er flislagte overflater på gulvet og dels på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt speilskap og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Ventilasjon via elektrisk vifte. Det er lagt varmekabler i gulvet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

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

- Ingen form for synlig tettesjikt i badet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

- Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder og manglende synlig tettesjikt, badet kan fortsatt tåle forsiktig bruk med tett dusjkabinett, det er dog ingen garantier. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran samt skader på rør.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Bad i boligens 2. etasje, med ukjent alder. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servant, overhengende speil samt tilhørende sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

- Ikke byttet alle rør, tettesjikt eller varmekabler ved oppussing av badet.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### ⓘ TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

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

- Vinduet er plassert i våtzone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet trolig ikke er lagt inn mot vinduet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett. Dersom dusjkabinettet skal fjernes, må det gjøres tiltak, slik at veggene oppfyller kravet til membran. Om ikke, vil det kunne oppstå fuktskader.

## 2. ETASJE > BAD

### ⓘ TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm.

#### Vurdering av avvik:

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 18 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

- Det ble foretatt stikktakinger etter bom/hulrom under fliser. Påvist stedvis bom.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer, er det ikke sikkert at sluk vil holde unna, og at vann renner ut i tilstøtende rom med fuktskader som konsekvens.

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold, gir det grunn til å holde området under oppsikt

## 2. ETASJE > BAD

### ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

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

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Tilstand forutsetter derfor tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.

- Eldre belegg er benyttet som tettesjikt i gulvet, ukjent alder. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

## Konsekvens/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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det dusjes i tett dusjkabinett.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerom tilhørende hovedenhet i kjeller, med fliser på gulv og panel på vegger. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet, naturlig ventilering via toalettrom.

## Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Ingen form for tettesjikt i rommet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet manglende tettesjikt og fallforhold. Vaskerommet kan fortsatt tåle forsiktig bruk. Det er dog ingen garantier, eventuelle lekkasjer vil føre til skader på konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## KJØKKEN

### KJELLER (LEILIGHET) > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i leilighet, med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har dels eldre løsning og dels fornyelse. Innredningen har slette, malte fronter og laminerte benkeplater. Det er integrert oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

- Det er påvist fuktskjolder og svelling i bunnplaten i benkeskapet, men det ble ikke målt unormale fuktverdier på befaringen. Skadene kan være et resultat av tidligere fuktproblemer, men det er ingen tegn til aktiv fuktighet på nåværende tidspunkt.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Selv om det er påvist fuktskjolder og svelling i bunnplaten i benkeskapet, er det ikke behov for utbedringer på nåværende tidspunkt, da kjøkkenet fremstår som funksjonelt. Det anbefales å holde området under oppsikt for å sikre at det ikke oppstår nye fuktproblemer. Utskifting av fuktskadede materialer må utføres om avviket skal lukkes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### KJELLER (LEILIGHET) > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2005 og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og induksjonstopp. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon og komfyr og er ført ut i det fri. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum.

# Tilstandsrapport

- Kjøkkenet fremstår med noe slitasje, dog ikke mer enn man burde forvente alder tatt i betraktning.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

- Påvist noe fuktskjolder i bunnskap samt i sokkel under vask, ikke fuktig på befaringsdagen, opplyst at det var en lekkasje fra tidligere eier, og at ikke har forekommet vann siden.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Kjøkkenet fremstår som funksjonelt. Utskifting av fuktskadede materialer må utføres om avviket skal lukkes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005

## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller, med fliser på gulv og dels på vegger. Innredet med servant samt overhengende speilskap med belysning. Videre er det montert toalett.

## Vurdering av avvik:

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besikttet i rørskap. Noe kobber. Ukjent alder på røropplegg, med ser dels ut til å være over 25 år. Stoppekran og vannmåler er lokalisert i fordelerskapet.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

# Tilstandsrapport

- Fordelerskapet i kjelleren er plassert i en vegg uten et utløp som leder eventuelle lekkasjer eller vannansamlinger til et fuktsikkert sted.
- Rørkursene bør merkes i fordelerskapet med lengde og hvor de leverer vann. Egen kursoversikt og skjema for egenkontroll som følger med fordelerskapet bør benyttes.
- Vannrør har overskredet 25 år, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er tildelt ut fra alder på anlegget, ettersom det er kjent at levetiden for skjulte røranlegg kan være begrenset. Selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader, baseres vurderingen på økt risiko knyttet til alder.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Manglende utløp fra fordelerskapet innebærer en risiko for at vann fra skapet kan spre seg til omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje, noe som kan forårsake fuktskader på vegger, gulv og andre bygningsmaterialer over tid. Mangelen på et tilrettelagt utløp øker faren for skade dersom en lekkasje skulle oppstå.

- Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak (alder), siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfattende vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, ukjent alder, men ser ut til å være over 25 år. Eldre støpejernsrør i dekket/grunn.

### Vurdering av avvik:

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

- Avløpsrør i plast og støpejernhar overskredet 25 år, hvilket betyr at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er gitt basert på røranleggets alder, selv om det ikke er observert synlige feil eller skader. Vurderingen bygger på at risikoen for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt øker med tiden, spesielt for skjulte røranlegg som er vanskeligere å inspisere og vedlikeholde.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- De innvendige avløpsrørene fungerer som forventet i dag, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Imidlertid øker risikoen for sprekker, lekkasjer eller tilstoppinger med alderen. Regelmessige inspeksjoner anbefales for å oppdage eventuelle problemer tidlig.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumper, fra 2013 og 2017.  
- Service utført i 2023.

## TG 2 Varmtvannstank

To stk. varmtvannstanker på ca. 200 liter i kjeller, fra 2008.

### Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

## TE 1 Varmtvannstank - leilighet

Liten varmtvannstank fra 2015 i leilighet.

Årstall: 2015

## TE 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringsskap med automatiske sikringer.  
Elektriske varmekabler i bad og entré.

### Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
3. 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**
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

6. 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**
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja - Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.**

# Tilstandsrapport

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

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

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Ukjent alder på drenering, kun synlig rundt deler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

- Dersom dreneringen nærmer seg/eller er over en alder på 40 år, vil drencsvikt kunne være forventbart.

- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Påvist riss/sprekker i mur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskaader øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekk/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lokal utbedring må utføres for å lukke avviket. Dog anbefalt å følge med på videre utvikling.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrenghorhold

Dels flat og dels skrående tomt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Terreng har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Terrenghorholdene rundt boligen bør justeres for å sikre korrekt avrenning bort fra grunnmuren. Uheldige terrenghorhold kan føre til at vann samler seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrenging i kjeller og grunnmur. Ved å justere terrenget kan man bedre vannavledningen, redusere risikoen for fuktskader og forlenge bygningens levetid.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**148 m<sup>2</sup>/148 m<sup>2</sup>**

*Boligbygg med flere boenheter :* Toalettrom, Vaskerom, Innredet rom, Kjøkken, Stue, 2 Entré, 2 Gang, Trapperom, 3 Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 4 500 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 3 500 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**4 500 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**4 500 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et velfungerende marked, selv om omsetningstiden er noe lengre enn landsgjennomsnittet. Markedsverdien er vurdert basert på sammenlignbare eiendommer i området. For Hovstegen 1 B og C, er verdiene vurdert til henholdsvis 3.250.000,- og 1.250.000,-. Disse vurderingene reflekterer eiendommenes beliggenhet, størrelse og tilstand sammenlignet med lignende eiendommer i området.



## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Hovstegen 5C ,1813 ASKIM 78 m <sup>2</sup> 2015 2 sov	09-04-2023	3 850 000	<b>3 700 000</b>		3 700 000	<b>47 436</b>
2 Fagerbakken 6A ,1813 ASKIM 88 m <sup>2</sup> 2000 2 sov	03-09-2024	3 000 000	<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>35 227</b>
3 Skogveien 10 ,1831 ASKIM 102 m <sup>2</sup> 1957 3 sov	22-08-2024	3 000 000	<b>3 050 000</b>		3 050 000	<b>29 902</b>
4 Granholtveien 7 ,1831 ASKIM 113 m <sup>2</sup> 1957 4 sov	18-04-2024	3 050 000	<b>2 920 000</b>		2 920 000	<b>25 841</b>
5 Anfinnsens gate 21 ,1831 ASKIM 99 m <sup>2</sup> 1936 2 sov	18-10-2021	2 600 000	<b>2 550 000</b>		2 550 000	<b>25 758</b>
6 Skogveien 2A ,1831 ASKIM 148 m <sup>2</sup> 1963 3 sov	28-01-2024	3 750 000	<b>3 700 000</b>		3 700 000	<b>25 000</b>
7 Moenshagen 9 ,1813 ASKIM 129 m <sup>2</sup> 1952 2 sov	17-10-2021	3 100 000	<b>3 000 000</b>		3 000 000	<b>23 256</b>
8 Fagerbakken 20 ,1813 ASKIM 124 m <sup>2</sup> 1957 4 sov	09-12-2019	2 590 000	<b>2 560 000</b>		2 560 000	<b>20 645</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 400 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 400 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
-------------------	-----	-----------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 100 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 500 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## 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.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Ekstern bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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.

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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?](#)

## 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.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller					
1. etasje	60			60	
2. etasje	43			43	
Kjeller (leilighet)	45			45	
<b>SUM</b>	<b>148</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>148</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Innredet rom , Toalettrom , Vaskerom		
1. etasje	Kjøkken , Stue , Entré , Gang , Trapperom		
2. etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Bad		
Kjeller (leilighet)	Entré , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Bod		

### Kommentar

Areal i kjeller er målt til 21 m<sup>2</sup>, 30 m<sup>2</sup> ink. bod

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Areal i kjeller er målt til 21 m<sup>2</sup>, 30 m<sup>2</sup> ink. bod. Seksjoneringstegninger viser at areal i kjeller er ansett som fellesareal. Innredet rom, vaskerom og toalett i kjeller er derfor ikke medtatt i arealboeregningen. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er påvist synlige tegn på mangler i branncelleinndelingen i forhold til dagens byggt tekniske forskrift. Dette kan innebære at bygget ikke oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet, noe som kan føre til økt risiko for spredning av brann mellom ulike områder i bygget.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	146	2

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2024	Are Johan Moen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	53	157		3	1039.9 m <sup>2</sup>	I følge seeiendom.kartverket.n o	Eiet

### Adresse

Hovstegen 1 B og 1C

### Hjemmelshaver

Astrid Lier Rømuld, Tom Sandham

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har en sentrumsnær beliggenhet langs Vammaveien, som har kort gangavstand til Askim sentrum. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.

### Adkomstvei

Kommunal vei.

### Tilknytning vann

Kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

### Regulering

Område for boliger med tilhørende anlegg.

### Om tomten

Felles, eiet tomt på 1 039,9 m<sup>2</sup>.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Megler		Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler.	Ingen		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## 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-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YH1236>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon