





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Skoleveien 51, 1920 SØRUMSAND
 LILLESTRØM kommune
 gnr. 241, bnr. 263

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 24.05.2024

Rapportdato: 11.09.2024

Oppdragsnr.: 21739-1200

Referansenummer: BE1558

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Vår ref: Eirik Kalheim



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.



Rapportansvarlig

Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334



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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan fra 1971.

Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgraderinger og vedlikehold.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet iht. NS3600, men siden takstmannen er kjent med rapporter som er utarbeidet i forbindelse med hevingssaken, er enkelte konstruksjoner vurdert på bakgrunn av egen befaring og disse rapportene.

Tilstanden til tilbygget er ikke iht. forskrifter og anbefalte løsninger, og det anbefales etter befaringen at dette rives og gjenoppbygges iht til forskrift og pre-aksepterte løsninger. Det bemerkes at dette er et søknadspliktig tiltak, noe som må hensyntas før gjenoppbygging kan skje.

Det er påkrevd og sette seg inn i rapporter og vedlegg som vedlegges salgsoppgaven ,samt denne tilstandsrapporten. Dette for å få et godt overblikk før belsutningen om kjøp tas.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner, nedløp og beslag i sort lakkert stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Tilbygget har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har stående tømmermannspanel.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Utvendig trapp av skiferstein fra inngangsparti til parkeringsareal.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak har malte overflater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv på grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe. Det er ikke tilkoblet ildsted.
Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i i hjørne av stue/kjøkken mot terreng i nedre del av vegg.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21,6.
Det bemerkes at denne målingen kun gjelder for dette hullet. Det kan ikke utelukkes høyere fuktnivåer eller ytterligere avvik andre steder i konstruksjonen mot terreng.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje.
Badet er fra 2016 iht. utførende foretak.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har fliser på gulv med varmekabler. Flis på vegg og malt himling med downlights. Badet er innredet med innebygget sistene med vegghengt wc, servant innredning med integrert servant og med speil. Det er dusjhjørne med nedsenk og glassvegg samt boblebad.

Bad underetasje
Badet har fliser på gulv med varmekabler. Flis på vegg og malt himling med downlights. Badet er innredet med innebygget sistene med vegghengt wc, servant innredning med integrert servant og med speil. Det er dusjhjørne med nedsenk og glassvegg og boblekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet i 1. etasje er et vinkel kjøkken, med over og underskap med slette fronter. Skrogene er laminerte. Frontene er laminerte. Benkeplaten er heltre. Det er nedfelt en vask og en platetopp i benkeplaten. Ett-greps blandebatteri. Mellom benk og overskap er det montert fliser. Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. På kjøkken gulv er det parkett. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i underetasjen er et tosidet kjøkken, med over og underskap med slette fronter. Skrogene er laminerte. Frontene er laminerte. Benkeplaten er laminert. Det er nedfelt en vask og en platetopp i benkeplaten. Ett-greps blandebatteri. Mellom benk og overskap er det montert fliser. Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. På kjøkken gulv er det parkett. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk skjult anlegg med automat og skrusikringer og skrusikringer. Bokigjenner utstyrt med varslere og håndslukkere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av trolig løsmasser og fjell. Drenering fra ukjent årstall, trolig byggeår. Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygget har grunn/ringmur med lecablokker. Forstøtningsmurer er av naturstein. Terrenget hvor boligen er etablert, har skrående terreng. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1971. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det bemerkes at det er registrert store avvik vedr. tomten og støttemuren. Det anbefales derfor å sette seg grundig inn i rapporter som er vedlagt salgsoppgaven.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Underetasje:

Alle rom i underetasjen er bruksendret, utenom vindfanget og gangen.

Flere av disse bruksendringene er gjort fra tilleggsedel til hoveddel. Disse bruksendringene er søknadspliktige, og krever søknad, tillatelse og ferdigattest

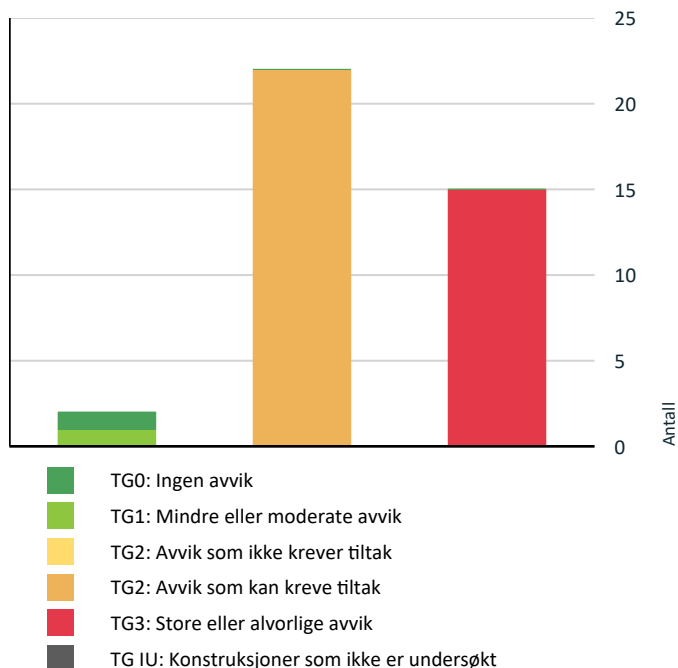
1. etasje:

Det er gjort flere bruksendringer i 1. etasje. Disse bruksendringene er gjort innenfor hoveddel og er ikke søknadspliktige.

Det er laget et tilbygg som tidligere har vært overbygget terrasse. Det er ikke fremvist tillatelse til tiltak eller ferdigattest for dette. Dette er derfor trolig ulovlig bygget.

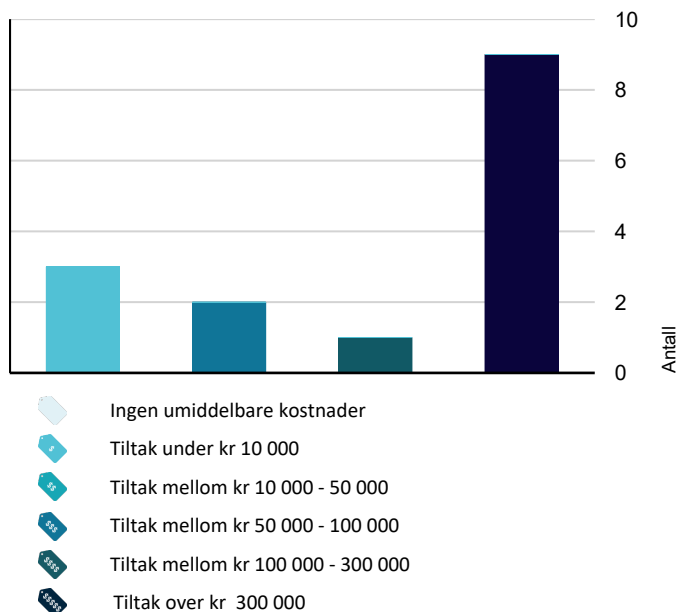
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er fremlagt dokumenter og opplyst om at huset selges som en del av en hevingssak.
Denne rapporten er uavhengig av denne saken.

Det er kun satt kostnadsestimater på bygningsdeler gitt TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - Tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - ca. 2016 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - Byggeår [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon - Hovedbygg	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon - Tilbygg	Gå til side
! Utvendig > Ytterdør	Gå til side
! Utvendig > Terrassedører	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Luft til luft varmepumpe	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 1	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1971

Kommentar

Eiendomsverdi

Anvendelse

Bolig

Standard

Bygget har lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt. Men det vil være behov for større vedlikehold i tiden som kommer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er svært vanskelig å utføre en kontroll av tekkingen da store deler av den er lite synlig fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Vurderingen i dette punktet baserer seg på informasjon hentet ut fra reklamasjons-rapporten til Follo Boligtakst. Her er det funnet vesentlige avvik knyttet til tekkingen og snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Før tiltak kan vurderes anbefales det å sette seg inn i nevnte reklamasjonstakst.

Kostnadsestimatet settes for en utvidet kontroll av taket i sammenheng med vurdering av tiltak. Det settes ikke for å utbedre noen av forholdene.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenne på hovedbygg mot tilbygg fremstår uten fall.

Takrenne er avsluttet før tilstøtende vindski og uten endelukk.

Forkantbeslag har u-fagmessig utførelse.

Det bemerkes at det ikke er benyttet stige for å kontrollere alle takrenner, og at det kun er gjort en visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes nærmere kontroll og utskifting av nedløp, renner og beslag.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i sort lakkert stål.

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis værslitasje i kledningen. Kledningen er ikke luftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at enkelte kledningsbord må skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.

Ved byggemeldingstidspunktet var det ikke et definert krav om lufting bak kledningen.

Men da innvendige vegger trolig er påforet med plast, isolasjon og plater, bør det legges til rette for bedre utlufting mellom kledning og yttervegg. Dette fordi dette er en endring av bruksbelastningen av konstruksjonen.



! TG 3 Veggkonstruksjon - Tilbygg

Tilbygget har bindingsverkkonstruksjon. Fasade/kledning har stående tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

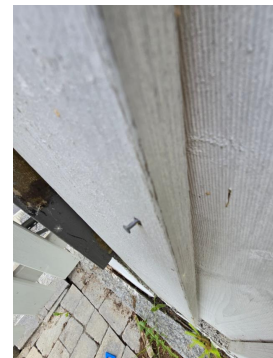
Det registreres betydelige forskrifts-avvik i veggkonstruksjonen til tilbygget. I mangel av godkjent vindsperre er det benyttet dampsperre på veggens utvendige side. Veggkonstruksjonen fremstår også underdimensjonert. Kledningen har stedvis løsnet fra vegg fordi det er benyttet underdimensjonerte spiker. Kledningen er ikke tilstrekkelig luftet, og det er heller ikke benyttet musesperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggene må demonteres og oppføres på nytt med riktig konstruksjonsoppbygning. Dette kan ses i sammenheng med avvikene for resten av tilbygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Veggkonstruksjon - Hovedbygg

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis værslitasje i kledningen. Kledningen er ikke luftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at enkelte kledningsbord må skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.

Ved byggemeldingstidspunktet var det ikke et definert krav om lufting bak kledningen.

Men da innvendig vegger trolig er påforet med plast, isolasjon og plater, bør det legges til rette for bedre utlufting mellom kledning og yttervegg. Dette fordi dette er en endring av bruksbelastningen av konstruksjonen.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fuktmerker på innvendig side av hoveddelens takkonstruksjon.

Rundt pipegjennomføringen er det konstatert at tetting av takduk ikke gjort fagmessig.

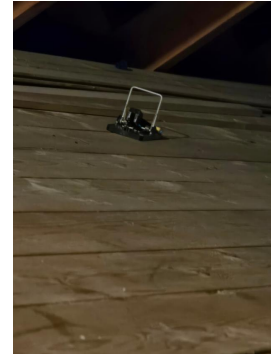
Det er også satt ut musefeller på loftet, noe som tyder på aktivitet av mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser før tiltak kan vurderes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Takkonstruksjon - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen til tilbygget fremstår underdimensjonert og er trolig tidligere overbygg til terrasse.

Det kan derfor ikke gi noen garanti for lasteevner osv..

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taket må rives. Gjenoppbygning kan skje når det foreligger tillatelse til tiltak for tilbygget.

TG 3 Vinduer - ca. 2016

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer tar i karm ved lukking.

Utvendig vannbord på samtlige vinduer mangler beslag som er montert i eget spor på vindu.

Vannbrettene har for lav vinkel.

Dagens løsning gir fare for fuktinnslag i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer som tar i karm må justeres.

Vannbrettene må erstattes, slik at det monteres vannbrett med riktig vinkel.

Deretter må det monteres vannbrettbeslag som føres inn i eget spor på vinduet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Vinduer - Byggeår

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har nådd en alder som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket.

Vindu på kjøkkenet og på bad i 1. etasje har sprukket. Det registreres råteskader på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene fra byggeår må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Ytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren tar i karm/terskel ved lukking. Døren har pådratt seg slitasje som følge av dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må justeres og overflatebehandles.

! TG 2 Terrassedører

Boligen har 3 terrassedører med malt trekarm 3 - lags glass.

Årstill: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres behov for stedvis overflatebehandling. Alle 3 dører tar i karm ved lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av dørene anbefales.

Det anbefales også stedvis overflatebehandling.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres knirk i gulvoverflater.

Årsaker til dette kan være:

- Planheten til underlaget.
- Feilmontering.
- Underliggende problemer i konstruksjonen.

Det registreres videre en del slitasje i gulvoverflater, spesielt i underetasjen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser før tiltak kan vurderes.
Det anbefales hvis mulig, å overflatebehandle gulvoverflater.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv på grunn.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken i 1. etasjen måles det et totalt avvik i rommet på 10mm, og 4mm over en avstand på 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken i underetasjen måles det et totalt avvik i rommet på 22mm, og 11mm over en avstand på 2 meter.

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette kan skyldes opplyste setninger i bygningen.
Det er synlige setnings-problemer ved at parkettgulv glipper fra fotlist.
Det er svikt i etasjeskiller i tilbygg.
På utvendig side av tilbygg er det observert råte inn mot bjelkelag.
Derfor kan ikke ytterligere råte utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser av grunnforhold mv..
Kostnadsestimatet sette med bakgrunn i denne undersøkelsen, og ikke for å rette eventuelle avvik.

Kostnadsestimat: Over 300 000



! 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 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er ikke tilkoblet ildsted.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er brennbart material under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Hvis det skal tilkobles ildsted bør det monteres en ildfast plate under sotluke.

Det lokale feiervesen må kontaktes ved eventuell tilkobling av ildsted.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i i hjørne av stue/kjøkken mot terreng i nedre del av vegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21,6.

Det bemerkes at denne målingen kun gjelder for dette hullet. Det kan ikke utelukkes høyere fuktinnvåer eller ytterligere avvik andre steder i konstruksjonen mot terreng. Påførede trevegger mot terreng er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

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

Knirk i trapper skyldes ofte svekket innfesting. Gjerne i kombinasjon med høy alder.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendige profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitasje i dørene.
Det er fuktsvelling nederst på begge dører til bad.
Enkelte dører tar i karm ved lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene må justeres og overflatebehandles.
Det kan ikke utelukkes at baderomsdører må skiftes.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Badet har fliser på gulv med varmekabler. Flis på vegg og malt himling med downlights. Badet er innredet med innebygget susterne med vegghengt wc, servant innredning med integrert servant og med speil. Det er dusjhjørne med nedsenk og glassvegg og boblekar.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke konstatert synlig bruk av tettesjikt i gulvet, rundt sluk og på rørgjennomføringer i gulv. Det er mistanke om at dette ikke er benyttet på hele eller deler av rommet.

I forbindelse med utførelsen av våtrommet er det ikke fremlagt noen dokumentasjon for sluk, tettesjikt og rørgjennomføringer. Mistanken forsterkes også med bakgrunn i fremvist reklamasjonstakst utført av Follo boligtakst.

Denne rapporten er mer omfattende og har høyere undersøkelsesnivå enn det som er gitt i forskrift til avhendingsloven.

Det kan på bakgrunn av dette og manglende dokumentasjon ikke gis noen garanti for dette badet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet har behov for større reparasjoner, og totalrenovering kan ikke utelukkes.

Bruk av vann mot åpne overflater frarådes før det er gjort grundige undersøkelser og tiltak på våtrommet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat settes for en slik undersøkelse, og ikke for å lukke eventuelle avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Badet er fra 2016 iht. utførende foretak.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har fliser på gulv med varmekabler. Flis på vegg og malt himling med downlights. Badet er innredet med innebygget sistene med vegghengt wc, servant innredning med integrert servant og med speil. Det er dusjhjørne med nedsenk og glassvegg samt boblebad.

Vurdering av avvik:

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

Fallforhold i forbindelse med hjelpesluk er ikke tilfredsstillende, da det er registrert motfall fra topp gulv ved dør, til topp slukrist. Sluket har derfor begrenset eller ingen funksjon.

Fallforholdet er i midlertid opprettholdt til hovedsluk.

Det konstateres tettesjikt i hovedsluket, men utførelsen av dette er ikke kjent.

I hjelpesluket er det ingen tettesjikt klemt ned på sluket. Det er heller ikke antydning til dette rundt sluket.

Det bemerkes at dette trolig er lagt ovenpå tettesjikt, da det er konstatert et rør med avrenning til hovedsluket.

Med bakgrunn i at dette badet er utført av samme foretak som i underetasjen, kan ikke takstingeniøren gi noen garanti for dette badet.

Konsekvens/tiltak

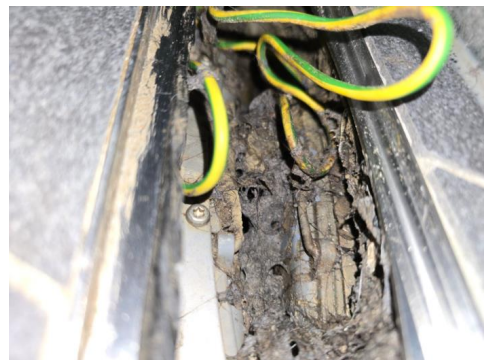
- Andre tiltak:

For å stadfeste faktisk tilstand for dette badet, bør det om mulig innhentes bildedokumentasjon for utførelsen.

Hvis dette ikke er mulig, må det gjøres grundigere undersøkelser av tilstand.

Kostnadsestimatet settes for en slik undersøkelse, og ikke for eventuelle tiltak.

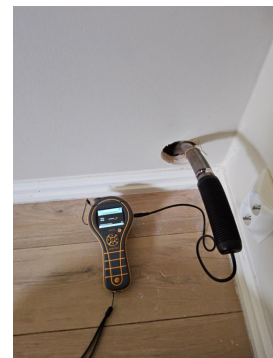
Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er er tosidet kjøkken, med over og underskap med slette fronter. Skrogene er laminerte. Frontene er laminerte. Benkeplaten er laminert. Det er nedfelt en vask og en platetopp i benkeplaten. Ett-greps blandebatteri. Mellom benk og overskap er det montert fliser. Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap. På kjøkken gulv er det parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en sprekk i vasken. Dette kan medføre at vann trenger inn i skap-konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vasken må skiftes for å lukke avviket.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er et vinkel kjøkken, med over og underskap med slette fronter. Skrogene er laminerte. Frontene er laminerte. Benkeplaten er heltre. Det er nedfelt en vask og en platetopp i benkeplaten. Ett-greps blandebatteri. Mellom benk og overskap er det montert fliser. Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap. På kjøkken gulv er det parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitasje i benkeplaten over det som er forventet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Der anbefales overflatebehandling av benkeplaten.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Veggventil i stuen i 1. etasje går rett i veggkonstruksjonen til tilbygget. Vanddamp luften tar med seg inn i konstruksjonen kan medføre fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Denne veggventilen bør plomberes, og det bør eventuelt etableres en ny veggventil et annet egnet sted i rommet.

! TG 2 Luft til luft varmepumpe

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent om det har vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utføre service på anlegget, alternativt fremlegge dokumentasjon hvis dette er utført de siste 4 år.

! TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres en av og på bryter.

! TG 2 Varmtvannstank - 1

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Denne koblingen skal ha en av og på bryter.

! TG 3 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elektrisk skjult anlegg med automat og skrusikringer og skrusikringer

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2016 Det er trolig utført større arbeider på det elektriske anlegget i 2015 ifm. oppussing av boligen. Det er imidlertid ikke fremvist

Tilstandsrapport

noen for dokumentasjon på disse arbeidene.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. 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 Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Deler av anlegget består av skru-sikringer og har nådd en høy alder. Koblingsboks på bad i underetasjen er løst. Deksel til lysbryter i trappegang mangler. Det er en u-fagmessig skjøt av kabler på loftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Boligen er utstyrt med varslere og håndslukkere.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av trolig løsmasser og fjell.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra ukjent årstall, trolig byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er med bakgrunn i fuktmåling i nedre del av vegg mot terreng i underetasjens stue/kjøkken konstatert at dreneringen har svekket funksjon. Se nærmere omtale i punkt om rom under terreng.

Rør fra taknedløp er trukket på en provisorisk måte bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baser på at dreneringen har nådd sin levetid, og det er konstatert funksjonssvikt må drenering skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygget har grunn/ringmur med lecablokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Det er registrert store setninger/utglidninger i terrenget rundt om der boligen er plassert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det har i forbindelse med dette vært gjort grundige undersøkelser av terrenget. Det er også gjort målinger over tid av bevegelser.

For nærmere omtale anbefales det å sette seg inn i dokumenter og rapporter som er utarbeidet i forbindelse med hevings-saken.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Forstøttningsmurer er av naturstein. Utvendig trapp er inkludert i dette punktet.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Frostøttningsmuren av stein er svært skjev

Andre forstøttningsmurer og murer på eiendommen har store riss og sprekker som følge av utglidningene av terrenget.

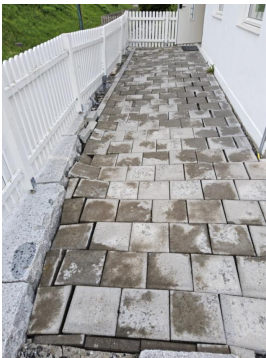
Rekkverket på forstøttningsmur ved inngangsparti, uteområdet på venstre side og høyre side er svart løst.

Hvis personer lener seg på disse kan rekkverkene svikt å utgjøre personskafe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 3 Terrenghforhold

Terrenget hvor boligen er etablert, har skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det må også medtas her at det er problemer knyttet til terrenget boligen er etablert på, med bakgrunn i påviste utglidninger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1971. 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.

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

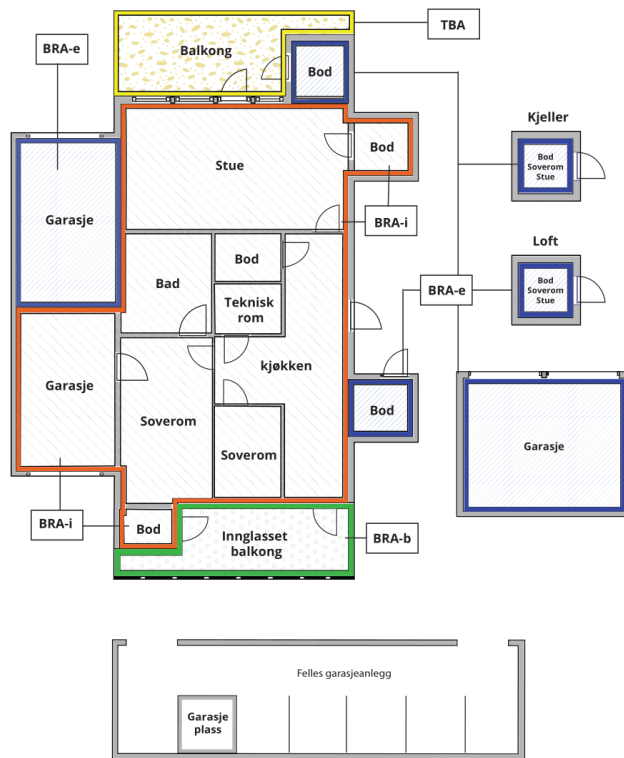
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	103			103	
Underetasje	76			76	
SUM	179				
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken , Vinterstue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Bod		
Underetasje	Stue/kjøkken , Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Teknisk rom , Bod , Bad		

Kommentar

Takhøyde 1. Etasje: 2,34m.

Takhøyde underetasje: 2,24m.

Arealer og høyder er målt med lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Underetasje:

Alle rom i underetajen er bruksendret, utenom vindfanget og gangen.

Flere av disse bruksendringene er gjort fra tilleggsedel til hoveddel. Disse bruksendringene er søknadspliktige, og krever søknad, tillatelse og ferdigattest

1. etasje:

Det er gjort flere bruksendringer i 1. etasje. Disse bruksendringene er gjort innenfor hoveddel og er ikke søknadspliktige.

Det er laget et tilbygg som tidligere har vært overbygget terrasse. Det er ikke fremvist tillatelse til tiltak eller ferdigattest for dette. Dette er derfor trolig ulovlig bygget.

Brannceller

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

Ja Nei

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)
Enebolig	173	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.5.2024	Eirik Kalheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	241	263		0	831.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skoleveien 51

Hjemmelshaver

Afzal Amna, Khan Talha Javed

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint og barnevennlig til i et boligområde sentralt på Sørumsand. Kort vei til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Kort vei til sentrum med butikker, treningssenter, restauranter mm. Nærhet til fine turmuligheter. Fra Sørumsand er det ca. 20 minutter med bil til Lillestrøm og ca. 30 minutter til Oslo.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med uteområder, støttemurer og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningssetaten. Heftelsesmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt ifm. hevingssak

Se dokumenter utarbeidet i forbindelse med hevingssaken.

Opplysninger fra tidligere salgsoppgave

Se dokumenter utarbeidet i forbindelse med hevingssaken.

Opparming av boligen

Boligen varmes opp med panelovner, elektriske varmekabler og varmepumpe.

Byggemåte

Boligen er etablert med grunnmur av Leca/multimur. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Underetasjen med murpuss. Taket er et saltak teknet med betongstein. Etasjeskiller er et trebjelkelag.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Midlertidig brukstillatelse - 1973	16.06.2024	Vedlagt i tidligere salgsoppgave	Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger - 1973	16.06.2024	Vedlagt i tidligere salgsoppgave	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	03.06.2024	Offentlig informasjon	Gjennomgått	1	Nei
Reklamasjonstakst - Follo Boligtakst	03.06.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Tidligere salgsoppgaver	16.06.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	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 symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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/BE1558>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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