

Tilstandsrapport



Enebolig



Sagveien 15, 1960 LØKEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 50, bnr. 223

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 309 m² BRA-i: 242 m²



Befaringsdato: 26.08.2024

Rapportdato: 27.08.2024

Oppdragsnr.: 11763-22055

Referansenummer: DK9909

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud

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.

Rapportansvarlig

Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

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.



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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1988, tilbygget med carport ved underetasje i ca. 1992/93.
Dobbel garasje oppført i 2019.

Eier har vinter 2021/22 skiftet gulv i hele stue og kjøkken i 1.etg, stue 2.etg. og i stue underetasje.
Alle overflater vegger og himling malt i fleste rom.
Det er også montert nye skyvedørgarderober i vindfang og soverom 1.etg.

Kjøkken skiftet i 2013 og lite bad ved soverom 1.etg. renovert i 2018.

Det er lagt opp vann og avløpsrør til bod/kott i 2.etg. hvor det er muligheter for etablere wc/bad.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon:

Sperrekonstruksjon med åpen himling innvendig.
Synlige limtredragere til bæring.
Yttertak er tekkt med sort betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takstein fra byggeår.
Lufting av takkonstruksjon antatt utført etter gjeldene krav ved oppføring.
Sorte plast takrenner og nedløp. Takstige og plattform til feier.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Yttervegger er kledd med liggende bordkledning.
Lav vegg ved inngang forblendet med teglstein.

Vinduer/dører:

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Det ble funnet noen vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være flere vinduer med punktert glass, som må påregnes skiftet.
7-8 små vinduer punktert glass.

Tett malt entredør. 2 stk. terrassedører med lav brystning og glassfelt. Alle dører fra byggeår.
Det ble ikke funnet dører med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder kan det ikke utelukkes at det kan være punkterte glass, som må påregnes skiftet.

Terrasse med tilgang fra stue 1.etg.

Fundamentert på impregnerte trepilarer satt i grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Del av terrasse fra byggeår.

Ukjent alder på deler av terrasse.

Trapp mellom hage og uteplass ved underetasje.
Belegningsstein i trinn. Treverk i fremkant av trinn.

Trapp beliggende i terreng med støttemur på begge sider.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis, parkett, laminat og betong i boder underetasje
Vegger: Malt trepanel, malt tapet, flis, malte plater og lettklinkerblokker i boder underetasje.
Himling: Malt og umalt trepanel.
Fleste overflater malt vinter 2022. Gulv lagt nye i fleste rom vinter 2022.

Etasjeskille:

Trebjelkelag mellom etasjer. Konstruksjon fra byggeår.
Det ble ikke funnet avvik utover toleranse i 1.etg.

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

Pipe/ildsted:

Enkeltløpet elementpipe. Stor plassbygget/murt peis i stue 1.etg med innsats. Feieluke i stue underetasje.

Hulltaking underetasje.:

Parkett på gulv, malt panel på vegg i stue.
mur/lettklinkerblokker i boder. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det ble dog målt noe høyere fuktverdier i treverk ved befaring 26.08.2024.
Konstruksjonen må overvåkes nøye. Bruken av underetasje vil også være avgjørende.

Innvendige trapper:

2 stk. 180° malte åpne repos tretrapper.
Rekkverk/håndrekke en side. Mangler håndrekke på vegg. Trapper fra byggeår.

Innerdører:

3-speil malte heltre dører. Fra byggeår. Malt i 2022.

Oppvarming:

El-varmekabel i vindfang og wc 1.etg. Og i trapperom, stue, vaskerom og wc/bad i underetasje.
Stor peis med innsats for vedfyring i stue 1.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.:

Bad bygget/renovert etter teknisk forskrift 2017.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtromsplater på vegger, trepanel på innvendig tak.

Vinylbelegg på gulv. Panelovn som varmekilde.
20mm fall på gulv til sluk.

Plastsluk, synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Gjøres oppmerksom på at slukrist er skrudd fast til sluk. Rengjøring av sluk er dermed noe begrenset.

Servantskap med slette fronter og heldekkende servant. Gulvstående wc og dusjvegger/hjørne i glass.

Avtrekk/ventilasjon fra bad med svært begrenset funksjon.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull fra stue på bakside av dusjsone i bad.

Bad u.etg.:

WC og bad, adskilt med dør. Det ble ikke funnet membran i gulv eller vegger. Bad fra byggeår.
Fliser på gulv og vegger. Bad må påregnes renovert.

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

Vaskerom u.etg.:

Vaskerom i underetasje bygget etter byggeforskrifter fra før 1997. ingen dokumentasjon.

Vaskerom fra byggeår.

Tilnærmet flatt gulv i rommet. Lite lokalt fall rundt sluk. Ble funnet sprekk i belegget ved rørgjennomføringer i gulv. Våtromstapet på vegger. Manglende tapet bak vaskemaskin.

Utstyr: Vegghengt skyllekar i plast, opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder plassert her. Oppvarming med elektriske varmekabler. Rommet står foran full oppgradering.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Manglende våttapet på vegg bak vaskemaskin. Hull/sprekk i belegget ved rørgjennomføringer. Rommet har oppnådd forventet levealder.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:
Folierte skrog med slette malte fronter. Sort granitt stein benkeplate med nedfelt dobbel kum i sort utførelse. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og plass til kjøleskap i nisje. Ventilator for avtrekk. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Kjøkken fra 2013. Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Wc-rom 1.etg.:
Flis på gulv og flis ca. 150cm opp på vegg. Malt panel over.
Servantskap med slette fronter og heldekkende servant. Gulvstående wc.

Kjølerom u.etg.:
Kjølerom med belegg på gulv, trepanel på vegger og himling.
Isolert kjøleromsdør med magnetpakning.
Kjøleromsaggregat i vegg mot bod. Skiftet i 2019.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør med plastkappe. Åpen rørføring i himling i kjeller til noe installasjoner. Noe gjemt i støpt dekke ved fremføring av rør til bad i u.etg. Rørapplegg fra byggeår. Avløpsrør av plast. fra byggeår.
Oppvarming av tappevann med
Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Fra 2021 montert i vaskerom i u.etg.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.
Mekanisk avtrekk fra alle våtrom og wc med vifte plassert på kott i 2.etg.
Vifte/avtrekk har svært begrenset funksjon. Tilnærmet ingen avtrekk fra våtrommene.
Skjult EI-anlegg fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang 1.etg.

Røykvarslere i alle etasjer. Brannslukningsapparat i 1.etg. fra 1991.
Det bør anskaffes nye brannslukkere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av løsmasser, hovedsakelig sand/stein. Morenegrunn.
Drenering fra byggeår. Synlig grunnmurplast ved grunnmur.

Grunnmur i lettklinkerblokker. Antatt, stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av betongstein. Det er plantet hekk ved støttemur.
Skrånende tomt som er opparbeidet med to nivåer. Noe begrenset fall fra grunnmur ved nedre nivå.

avløpsrør av plast. vannledning av plast (PEL). offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	309 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	242 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

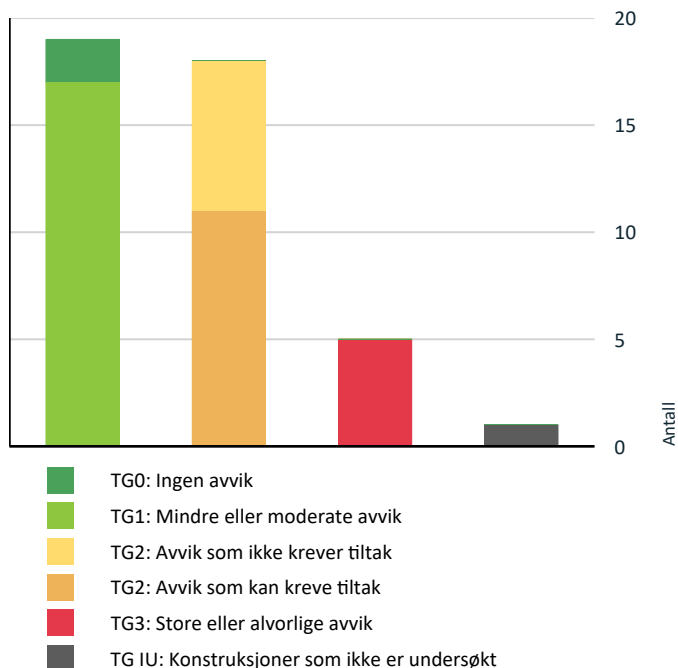
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

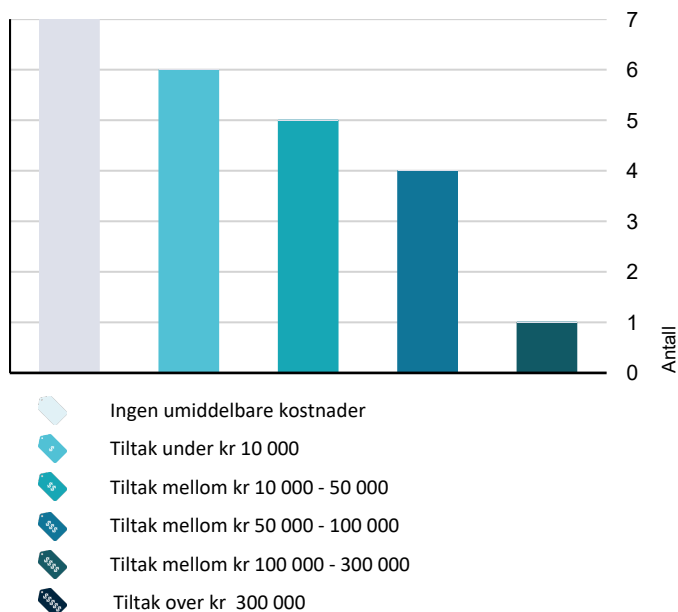
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etg. > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > U.etg. > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner [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 > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > U.etg. > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1988

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

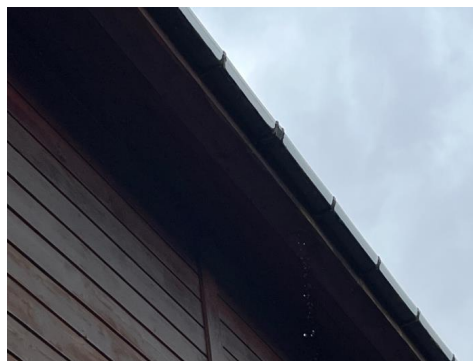
Anvendelse

Beboelse

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Tilbygget carport ved underetasje.
------	---------	------------------------------------

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlige lekkasjer i takrenner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Takstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er en del mose og slitasje på takstein på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes rens av takstein.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag

Sorte plast takrenner og nedløp. Takstige og plattform til feier.

Vurdering av avvik:

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

Takrenner har punktvis lekkasjer i skjøter og ved nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Nye renner og nedløp må monteres

Det er ikke krav om montering av snøfangere. Det anbefales dog montering av snøfangere over områder det er naturlig og gå/oppholde seg.

Det må påregnes utskifting av takrenner for å unngå lekkasjer fra takrenner.

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er kledd med liggende bordkledning.

Lav vegg ved inngang forblendet med teglstein.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Sydvegg med til del stor værslitasje og oppsprukket kledning. Det kan ikke utelukkes at det er råteskadet kledning på sydvegg.

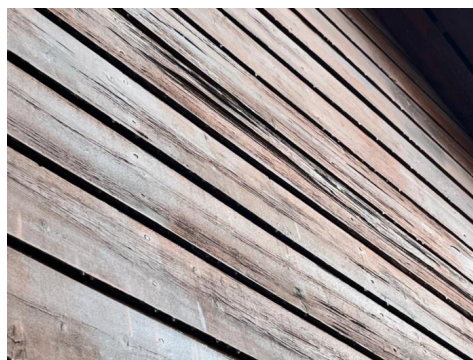
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Det bør påregnes overflatebehandling/utbedring av dette.

Det kan ikke utelukkes utskifting av noe kledning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Stor værslitasje på sydvegg.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon med åpen himling innvendig. Synlige limtredragere til bæring.

Lufting av takkonstruksjon antatt utført etter gjeldene krav ved oppføring.

Tilstandsrapport

! TG 3 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Det ble funnet noen vinduer med punkterte glass ved befarings. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være flere vinduer med punktert glass, som må påregnes skiftet. 7-8 små vinduer punktert glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Ett vindu i soverom 2.etg. lar seg ikke lukke helt. Det er også små råteskader i utvendig belistning på glass.

Flere små vinduer med punktert glass og noen store vinduer med synlig punktert glass.

Utvendige overflater med til del stor værslitasje på fleste vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes utskifting av vinduer med punktert glass. Enten hele vinduet eller kun glasset.

Det må påregnes utskifting av noen vinduer.

Øvrige vinduer med behov for overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Punktert glass



Værslitte vinduer

! TG 2 Dører

Tett malt entredør. 2.stk terrassedører med lav brystning og glassfelt. Alle dører fra byggeår.

Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befarings. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinduer med punktert glass, som må påregnes skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør med manglende fugging/tetting rundt karm mot murverk. Til del stor værslitasje på utvendige overflater på terrassedører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes overflatebehandling av terrassedører. Det bør utføres tetting rundt hovedytterdør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilgang fra stue 1.etg. Fundamentert på impregnerte trepilarer satt i grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Del av terrasse fra byggeår. Ukjent alder på deler av terrasse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

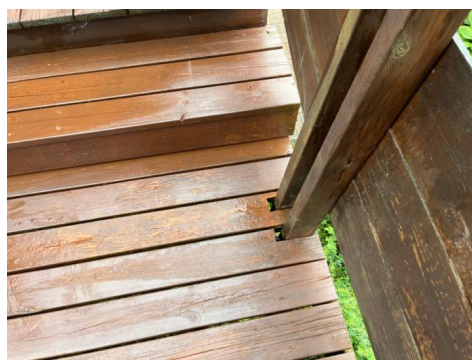
Horisontale bord i rekkverk med for stor åpning mot gulv og i rekkverk. Rekkverk er delvis løst på deler av terrasse, synlig skjevhet i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggesaksstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverk er såpass store at det anbefales utbedring av dette. Rekkverk må festes tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løst, skjevt rekkverk.

! TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapp mellom hage og uteplass ved underetasje.
Trapp beliggende i terreng med støttemur på begge sider.
Belegningsstein i trinn. Treverk i fremkant av trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råteskader i treverk i fremkant av trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle tiltak avhenger av krav til standard. Trapp fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis, parkett, laminat og betong i boder underetasje

Vegger: Malt trepanel, malt tapet, flis, malte plater og lettklinkerblokker i boder underetasje.

Himling: Malt og umalt trepanel.

Fleste overflater malt vinter 2022. Gulv lagt nye i fleste rom vinter 2022.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjer. Konstruksjon fra byggeår.

Det ble ikke funnet avvik utover toleranse i 1.etg.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Enkeltløpet elementpipe. Stor plassbygget/murt peis i stue 1.etg med innsats. Feieluke i stue underetasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Manglende plate under feieluke i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er en anbefaling om at det bør monteres ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

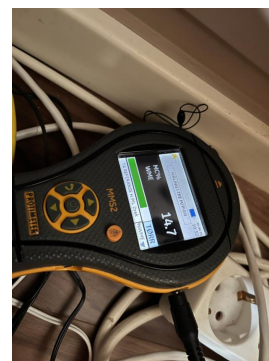
! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Parkett på gulv, malt panel på vegg i stue. mur/lettklinkerblokker i boder. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Det ble dog målt noe høyere fuktverdier i treverk ved befaring 26.08.2024.

Konstruksjonen må overvåkes nøye. Bruken av underetasje vil også være avgjørende.



Måleresultat med pigger i treverk. 26.08.24

! TG 2 Innvendige trapper

2 stk. 180° malte åpne repos tretrapper. Rekkverk/håndreke en side. Mangler håndreke på vegg. Trapper fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler håndløper på vegg i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Innvendige dører

3-speil malte heltre dører. Fra byggeår. Malt i 2022.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Generell

Tilstandsrapport

Bad bygget/renovert etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger, malt trepanel på innvendig tak.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Panelovn som varmekilde. 20mm fall på gulv til sluk.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, synlig vinylbelegg som tettesjikt. Gjøres oppmerksom på at slukrist er skrudd fast til sluk. Rengjøring av sluk er dermed noe begrenset.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med slette fronter og heldekkende servant. Gulvstående wc og dusjvegger/hjørne i glass.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Avtrekk/ventilasjon fra bad med svært begrenset funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Motor til avtrekk er i funksjon. Det er dog liten, eller ingen avtrekk fra våtrom i boligen.

Det må påregnes utbedring av avtrekkssystem.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Avtrekkssystem

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull fra stue på bakside av dusjsone i bad.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Måleresultat med probe i vegg.

U. ETG. > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom i underetasje bygget etter byggeforskrifter fra før 1997. ingen dokumentasjon.

Vaskerom fra byggeår.

Tilnærmet flatt gulv i rommet. Lite lokalt fall rundt sluk. Ble funnet sprekk i belegg ved rørgjennomføringer i gulv. Våtromstapet på vegger. Manglende tapet bak vaskemaskin.

Utstyr: Vegghengt skyllekar i plast, opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannsbereider plassert her.

Oppvarming med elektriske varmekabler. Rommet står foran full oppgradering.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vaskerom

U.ETG. > VASKEROM

! TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Manglende våttapet på vegg bak vaskemaskin. Hull/sprekk i belegget ved rørgjennomføringer. Rommet har oppnådd forventet levealder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende våttapet på vegg bak vaskemaskin. Hull/sprekk i belegget ved rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rommet har oppnådd forventet levealder. Må påregnes renoveret.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

U.ETG. > BAD

! TG 3 Generell

WC og bad, adskilt med dør. Det ble ikke funnet membran i gulv eller vegger. Bad fra byggeår. Fliser på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad u.etg.

U.ETG. > BAD

! TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

Vurdering av avvik:

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

Murvegg og mur i yttervegg mot badekar/våtsone i rommet.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med slette malte fronter. Sort granitt, stein benkeplate med nedfelt dobbel kum i sort utførelse. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og plass til kjøleskap i nisje. Ventilator for avtrekk. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Kjøkken fra 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > WC

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Flis på gulv og flis ca. 150cm opp på vegg. Malt panel over.
Servantskap med slette fronter og heldekkende servant. Gulvstående wc.

Vurdering av avvik:

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

Avtrekk/ventilasjon fra toalett med svært begrenset funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Motor til avtrekk er i funksjon. Det er dog liten, eller ingen avtrekk fra våtrom i boligen.

Det må påregnes utbedring av avtrekkssystem.

Kostnadsestimat: Under 10 000

U.ETG. > KJØLEROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med belegg på gulv, trepanel på vegger og himling.
Isolert kjøleromsdør med magnetpakning. Kjøleaggregat plassert i vegg mot bod.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Kjølerommet er ikke bygget som rom i rommet, iht preakseptert løsning.
Det er påvist noe fuktskjolder rundt ventil i yttervegg i kjølerom.

Konsekvens/tiltak

- Skader i rommet må utbedres.
- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av dette, for om mulig avdekke årsak til fuktskjolder rundt ventil og eventuelt utbedre skade.

Det anbefales utbedring av kjølerom, ombygges iht. preakseptert løsning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

U.ETG. > KJØLEROM

! TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleromsaggregat i vegg mot bod. Skiftet i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Kobberrør med plastkappe. Åpen rørføring i himling i kjeller til noe installasjoner. Noe gjemt i støpt dekke ved fremføring av rør til bad i u.etg. Røropplegg fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Halvparten av brukstid er passert.

Noe irr på rør ved bereder i u.etg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

! TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med varmtvannstank på ca. 200 liter. Fra 2021 montert i vaskerom i u.etg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Bereder er tilkoblet vanlig stikk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Iht. dagens krav skal varmtvannsbereder direktekobles (ikke via stikkontakt).

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 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.

Skjult El-anlegg fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang 1.etg.

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.
Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Strøm til garasje i 2019. Samsvarserklæring er innhentet og lagt i boligmappe.no.
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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?
Nei

Generell kommentar

Kursfortegnelse vil bli oppdatert i forbindelse med utarbeidelse av samsvarserklæring.

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

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

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 forenklede 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.

Røykvarslere i alle etasjer. Brannslukningsapparat i 1.etg. fra 1991. Det bør anskaffes nye brannslukkere.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser, hovedsakelig sand/stein. Morenegrunn.

Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Synlig grunnmurplast ved grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker. Antatt, stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein. Det er plantet hekk ved støttemur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hekk er foreløpig for liten som fullverdig hindring på støttemur.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Hekk må bli større.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Terrengforhold

Skrånende tomt som er opparbeidet med to nivåer. Noe begrenset fall fra grunnmur ved nedre nivå.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

avløpsrør av plast. vannledning av plast (PEL). offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling/lagring

Byggeår

2019

Kommentar

Iht. eier.

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje fra 2019.

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt faste grunn.
Vegger i uisolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker.
Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltak-konstruksjon i tre, isolert. Yttertak er tekket med sort betongstein. Takrenner og nedløpsrør i sort stål utførelse.
1 leddporter i metall med motor.
Sidedør med sporfrest utside, slett innside og glassfelt.
Vinduer i trerammer med isolerglassruter.

Innvendig er himling isolert og plateslått. Vegg rundt port og sikringsskap er isolert og plateslått.

Innlagt strøm. Eget sikringsskap med automatsikringer og opplegg for skjult EI-anlegg i garasjen.
Montert EI-billader i garasje.

Carport



Anvendelse

Lagring

Byggeår

1992

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Carport:

Ved underetasje.

Fundamentert på støpt dekke. Vegger oppført i lettklinkerblokker, utvendig pusset og malt.

Pulttak-konstruksjon i tre. Yttertak er tekket med sort betongstein.

Takrenner i sort stål utførelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

242 m²/242 m²

Enebolig: Trapperom, 5 Bod, Kjølerom, Vaskerom, 2 Bad, 3 Stuer, 5 Soverom, Vindfang, Toalettrom, Kjøkken

Andre bygg: Garasje, Carport

Bruksareal andre bygg: 67 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 000 000

Konklusjon markedsverdi

5 000 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Spellmyrveien 8 ,1960 LØKEN 164 m² 1974 3 sov	13-06-2023	3 950 000	3 900 000	0	3 900 000	23 780
2 Spellmyrveien 10 ,1960 LØKEN 136 m² 1977 3 sov	28-01-2024	3 290 000	3 200 000	0	3 200 000	23 529
3 Sagveien 3A ,1960 LØKEN 181 m² 2002 4 sov	13-05-2024	4 275 000	4 150 000	0	4 150 000	22 928
4 Spellmyrveien 13 ,1960 LØKEN 194 m² 1977 4 sov	13-06-2023	4 100 000	4 150 000	0	4 150 000	21 392

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt	Kr.	22 500
Vedlikeholdskostnader	Kr.	21 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	6 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	50 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	410 000

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 060 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 750 000
--	------------	------------------

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

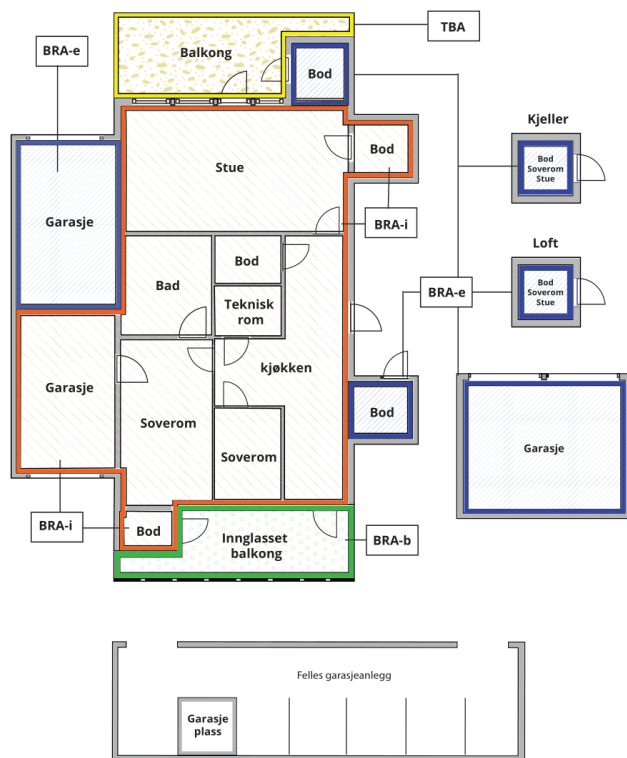
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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)
Eksternt 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U.etg.	99			99	39		99
1.Etasje	100			100	54		100
2.Etasje	43			43		22	65
SUM	242				93	22	264
SUM BRA	242						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.	Trapperom , Bod , Bod 2, Kjølerom , Bod 3, Vaskerom , Bad , Stue , Soverom , Soverom 2		
1.Etasje	Vindfang , Wc , Stue , Kjøkken , Soverom , Bad		
2.Etasje	Stue , Bod , Bod 2, Soverom , Soverom 2		

Kommentar

Boder/kott i 2.etg. er ikke målbare og derfor ikke medtatt i arealberegning.
Gulvareal i boder og mot skråtak er oppgitt som ALH (areal med lav himlingshøyde) i rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etg.		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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

Kommentar: Garasje er oppført/bygget i 2019.

Tegninger er ikke fremvist.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Carport

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Carport	

Kommentar

Carport i tilknytning til boligen ved underetasje.

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	211	32
Garasje	0	45
Carport	0	22

Kommentar

Enebolig

Boder. S-rom i 2.etg. er ikke målbare iht. måleregler og er derfor ikke medtatt i arealberegning. Gulvareal er oppgitt som ALH (areal med lav himlingshøyde) i rapport.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2022	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstmann
	Ulf Ivar Paulsen	Kunde
26.8.2024	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	50	223		0	908.5 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Sagveien 15

Hjemmelshaver

Paulsen Ulf Ivar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende på etablert boligfelt på Moe, ca. 4 km. vest for Løken.
Nærområde består av enebolig-bebyggelse.
Det er ca. 4km til Løken sentrum som har et utvalg av butikker og servicetilbud.

På Moe er gatekjøkken/kro og bilverksted.
Barnehager på Moe.
På Løken er det skole fra 1 til 7 trinn, samt barnehager.
Ca. 1km fra skolen på Løken er det også idrettshall, ball-binge og fotballbaner.

Det er ca. 16 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med ett større utvalg av butikker og service tilbud. Svømmehall og kulturhus på Bjørkelangen.
Videregående skoler på Bjørkelangen.

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

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ca. 100m fra boligen.
Det er Ca. 29 km til Lillestrøm Ca. 49 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 907 m² iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på gårdsplass med belegningsstein, eller i garasje.

Opparbeidet hage med plen, støttemurer, hekker og diverse beplantning.
Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Innhentet	4	Nei
Tegninger	08.06.2022	Av boligen fra husleverandør.	Fremvist		Nei
Eier	08.06.2022	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no	27.08.2024	Matrikkelinformasjon.	Innhentet		Nei
3D planskisser	27.08.2024	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Ingen	3	Ja
Tegninger	08.06.2022	Godkjent tegning tilbygg carport datert 25.04.1989 Og hele boligen datert 15.07.1987	Innhentet	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.06.2022	Midlertidig brukstillatelse datert 16.06.1988	Innhentet	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 fukttinnhold 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/DK9909>

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