

Tilstandsrapport

📍 Kverndalsvegen 37 A, 2067 JESSHEIM

📖 ULLENSAKER kommune

gnr. 174, bnr. 62

Areal (BRA): Enebolig 234 m², Garasje (del av) 22 m²



Befaringsdato: 08.09.2023

Rapportdato: 14.09.2023

Oppdragsnr.: 18126-1420

Referansenummer: ME9303

Autorisert foretak: HLC AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Petter Lindstad



Gyldig rapport
14.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Takstforetaket HLC AS

Hlc AS er et takstforetak etablert i 2011. Selskapet samarbeider med andre takstforetak på Romerike med hovedformål å skape et fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn i området. Videre vil vi gjennom dette opplegget tilby våre oppdragsgivere kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister. HLC AS representerer lang erfaring fra bransjen, og er tilsluttet Norsk Takst som har gode IT-verktøy, etter-, og videreutdanningssystemer og forsikringsordninger.



Rapportansvarlig



Hans Petter Lindstad
Uavhengig Takstingeniør
post@akertak.no
908 58 511

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 • tilleggssbygg 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 strakstiltak 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 1968 over to etasjer.
Boligen er vurdert ut i fra forelagte opplysninger og etter besiktigelse av eiendommen.

Boligen fremstår vesentlig uendret fra byggeåret og har betydelig etterslep av vedlikehold. Boligen har ikke gjennomgått noen omfattende rehabilitering siden byggeåret. Det er derfor påregnelige oppgraderingsbehov innvendig og utvendig, herunder tekniske installasjoner (rør og el).

Det er viktig å påpeke at bygning er oppført under de forskrifter som gjaldt i på byggetidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Beslag, renner og nedløp i sort metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utsiden av huset er belagt med en ytre panelbekledning, som er den synlige fasaden på huset. Direkte under ytterpanelet kan det være installert vindtettplater. Diffusjonssperren er en membran som er plassert på innsiden av veggen. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har trevinduer med enkle glass og varevinduer.
Bygningen har teak hovedytterdør, 2 malte terrasse-, balkongdører i tre med glassfelt som vinduer og enkel bod-dør i tre.
Enkel terrasse løsning med betongheller på oppfylt området utenfor stue.
Tretrapper. Gammel støpt trapp ved hovedinngang, som senere er belagt med spaltegulv av tre

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg.
Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Støpt gulv i kjeller. Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen flere ulike type innerdører, herunder gamle finerdører, tredører i kjeller og nyere malt fyllingsdør til midlertidig soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i første etasje med flislagt gulv (Mosaikkfliser). Vegger med malt tapet himling med malte plater. Oppvarming med høyt sittende reflektorovn over dør.
Innredet med badekar og to servanter.

Vaskekjeller

Grovvaskekjeller som er Renovering, uferdig og ikke i bruk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Oljefyr i kjeller, frakoblet og ikke i bruk.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Det er installert nobel kassett i kjeller for oppvarming av vann for vannbåren varme i boligen, distribuert via eldre rør opplegg og radiatorer
230 el-anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Installasjoner er vesentlig åpent.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.
Lett skrånende tomt.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank av ukjent type. Påfylling rør nær inngang indikerer at det ligger oljetank i bakken.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	110	0	110
1. etasje	124	122	2
Sum	234	122	112

Garasje (del av)

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Bakkeplan	22	0	22
Sum	22	0	22

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er foretatt endringer i bygningens rominndeling.

I 1 etg. er del av spisestue fradelt til soverom, synlig provisorisk og trolig ikke omsøkt.

I kjeller er rominndeling stort sett som tegning men fyrrom fungerer ikke som dette (fyrkjele) er frakoblet og vaskerom/vaskekjeller er ikke i bruk da det er igangsatt pigging av gulv og rør er frakoblet.

Garasje (del av)

- Det foreligger ikke tegninger

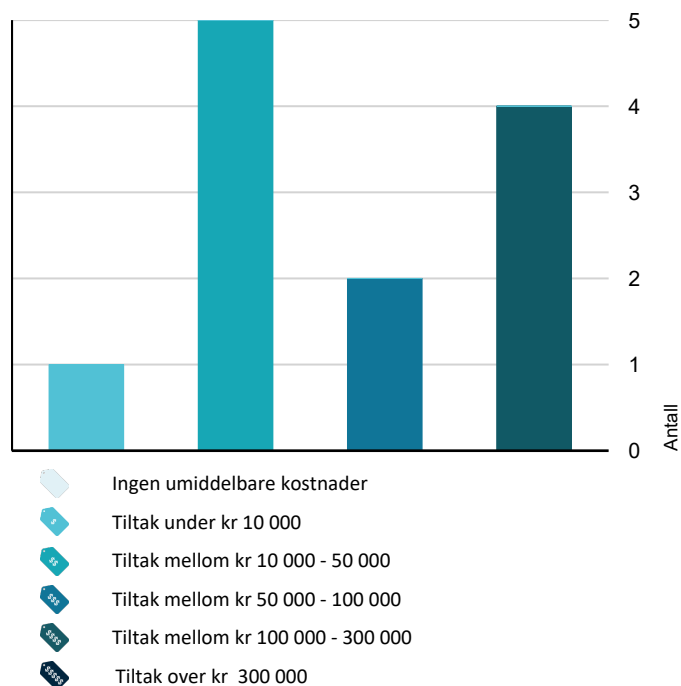
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Synlige spor på undertak etter lekkasjer ved gjennomføringer i yttertaket.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Støpt trapp ved hovedinngang har skader.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Generell > Vaskekjeller

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

230 el-anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Installasjoner er vesentlig åpent.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler. Det foreligger krav om sanering av oljetank.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskekjeller

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Skjevheter, aldring og etterslep av vedlikehold.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

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



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tekniske installasjoner > El-varme

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Alder



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Elkassett i kjeller avgir noe støy.
Anlegget er ikke testet eller kontrollert av
takstmannen.
Det synes ikke være tilstrekkelig varmekilder i
kjelleren.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering
er overskredet.
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig
at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren
ved kjeller/underetasje.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at
drenering/tettesjikt har begrenset effekt.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår

1968

Kommentar

Antatt ca. byggeår

Anvendelse

Bebodd av leietakere

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget har synlig etterslep av vedlikehold innvendig og utvendig.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 3

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Taktekkingen må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

! TG 3

Beslag, renner og nedløp i sort metall.



Kontroller bordkledning av takvann på huset sover side.



Stedvis synlig avflassing.



Gammelt og utett pipebeslag.



Gammelt og utett beslag til luftekanal.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Synlige spor på undertak etter lekkasjer ved gjennomføringer i yttertaket.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utsiden av huset er belagt med en ytre panelbekledning, som er den synlige fasaden på huset. Direkte under ytterpanelet kan det være installert vindtettplater. Diffusjonssperren er en membran som er plassert på innsiden av vegg



Vridning i, og ujevn kutting av panel nederst.



Sprekkdannelser i ytterpanel og stor slitasje generelt. Etterslep på vedlikehold.



Vindskier med noen skader og betydelig avflassing av overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



Fukt merker på undertak noen steder, dette er nær mønet.



Fukt merker på undertak nær kanal for lufting.

Tilstandsrapport



Fuktmerker på undertak nær pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Vinduer

! TG 3

Bygningen har trevinduer med enkle glass og varevinduer.



Vindu i første etasje.



Kjellervindu.



Vindu i første etasje provisorisk utbedret ved utvendig pålekting.



Noen vinduer er kun med enkle glass, noe som gir svak isolasjons effekt og varmetap.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

! TG 2

Bygningen har teak hovedytterdør, 2 malte terrasse-, balkongdører i tre med glassfelt som vinduer og enkel bod-dør i tre.



Enkel dør til bod. Tilkost via provisorisk tretrapp.

Tilstandsrapport



Hoveddør av tre fra byggeår..



Veggfeste liten luftbalkong i smijern utenfor soverom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjevheter, aldring og etterslep av vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

TG 3

Tretrapper. Gammel støpt trapp ved hovedinngang, som senere er belagt med spaltegulv av tre

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Enkel terrasse løsning med betongheller på oppfylt området utenfor stue.



Gjengrodd, ujevnheter i heller god etterslep på vedlikehold.



Tre trapp fra stue til terrasse.



Provisorisk bratt trapp uten rekkverk/sikring til bod inngang.

Tilstandsrapport



Støpt trapp med rekkverk av smijern ved hovedinngang trappen er fra bygård senere er det lagt spaltegulv og tre oppå.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Støpt trapp ved hovedinngang har skader.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

! TG 3

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg.

Veggene har tapet og trepanel.

Innvendige tak har trepanel.



Provisorisk fradelt soverom i stua i første etasje



Behov for utbedring/vedlikehold av overflater innvendig. Bildet er fra stue i første etasje.



En del av kjellergulv er pigget opp, ukjent årsak.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Støpt gulv i kjeller. Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Deler av støpt kjellergulv er pigget opp i flere kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

! TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

! TG 1

Boligen har mursteinspipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.

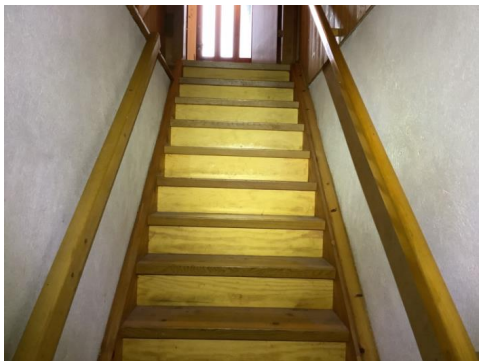


Knust glass i dør tilgang.

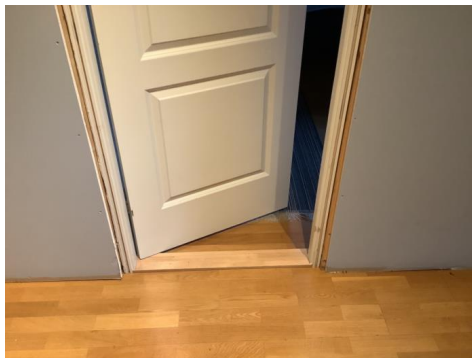
Innvendige trapper

! TG 1

Boligen har lakkert tretrapp.



Tretrapp til kjeller.



Mangler omramming og belysning til dør til midlertidig soverom

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

! TG 3

Bad i første etasje med flislagt gulv (Mosaikkfliser). Vegger med malt tapet himling med malte plater. Oppvarming med høyt sittende reflektorovn over dør.

Innredet med badekar og to servanter.

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



Innvendige dører

! TG 2

Innvendig har boligen flere ulike typer innerdører, herunder gamle finèrdører, tredører i kjeller og nyere malt fyllingsdør til midlertidig soverom.

Tilstandsrapport



Gulvsluk med fast slukrist/lot seg ikke åpne på befaring dagen. Type sluk og Montering kan ikke verifiseres. Det antas at sluket er fra byggeår.



Tapetavslutninger mot sokkelflis er løs og tetter ikke.

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.

På grunn av alder kan det antas at det ikke er noen form for tilfredsstillende tettesjikt / membran under flis på gulv. Vegger har ikke tettesjikt/membran.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 3

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



Vegg med armatur over badekar. Synlig fuktindikasjoner. Tilstøtende rom er toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > VASKEKJELLER

Generell

TG 3

Grovvaskekjeller som er Renovering, uferdig og ikke i bruk.

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Gammel kjøkkenventilator med utilpasset oppheng mot overskap. Har synlig bruks-, og aldri slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

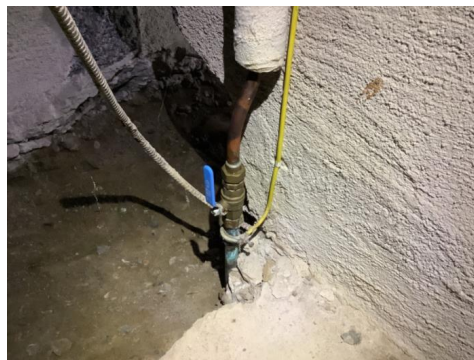
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.



Synlige vannrør og kobber, dels isolert i kjeller. Bildet viser vanninntak og stoppekran nær kjellergulv.

Tilstandsrapport



Vannrør i kjeller.

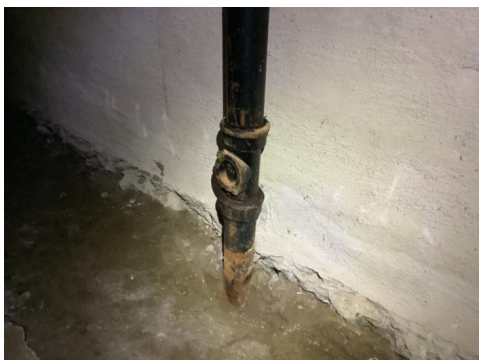
Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør

! TG 2

Det er avløpsrør av støpejern.



Synlige avløpsrør i støpejern fra byggeåret. Noen synlig korrosjon.



Avløpsrør fra vaskekjeller er frakoblet og plugget.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

! TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Varmesentral

! TG IU

Oljefyr i kjeller, frakoblet og ikke i bruk.



Varmtvannstank

! TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.



Eldre varmtvannsbereider åpen plassert i grovkjellerrom (vaskekjeller)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

El-varme

! TG 2

Eldre høyt sittende reflektorovn i bad

Tilstandsrapport



Radiator i bad i første etasje

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannbåren varme

! TG 2

Det er installert nobel kassett i kjeller for oppvarming av vann for vannbåren varme i boligen, distribuert via eldre rør opplegg og radiatorer



Eldre røropplegg og tilknyttede radiatorer i boligens første etasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det er avvik:

Elkassett i kjeller avgir noe støy.

Anlegget er ikke testet eller kontrollert av takstmannen.

Det synes ikke være tilstrekkelig varmekilder i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på radiatorer med tilknyttet røropplegg.

Anlegget og elkassett med tilknyttet utstyr bør kontrolleres av fagperson.

Elektrisk anlegg

! TG 3

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.

230 el-anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Installasjoner er vesentlig åpent.

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 eltilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. 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
3. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
4. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?
Ukjent



Sikringsskap med automatsikringer i gang



Ledninger som ikke er tilstrekkelig festet og bruk av skjøtekabel.



Gamle el-punkter, fra byggeår.



Inntaksboks på gavlvegg på loft er løs.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 2

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

ALDER: Byggeår.

TAKVANN: Utkast fra nedløp til drenerør

DRENSKUMMER: Ingen påviste.

Dreneringen antas å være i henhold til regler og forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygget.



Ingen synlig utvendig fuktsikring på grunnmur (grunnmursplast på topplist eller lignende).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

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.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.

Tilstandsrapport



Mindre setning sprekk i grunnmur nær balkong. Vurderes ikke å ha vesentlig betydning.

Terrengforhold

! TG 2

Lett skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Oljetank

! TG 3

Det er oljetank av ukjent type. Påfylling rør nær inngang indikerer at det ligger oljetank i bakken.



Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje (del av)



Anvendelse

Biloppstilling

Byggeår

1968

Kommentar

Garasje byggemeldt i 1967

Standard

Normal enkel garasjestandard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse.

Vedlikehold

Noe etetrslep av vedlikehold.

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur og uisolerte bindingsverksvegger og saltak av tre tekket med pappshingel.

Manuell garasjeport i front.

Det er stein som dekke i garasjen.

Bygningen har til dels stor bruks-, og aldringsslitasje og behov for vedlikehold.

Direkte kontakt mellom trevirke og terreng i front medfører fuktovergang og skader i trevirke.

Det er terreng fall inn mot garasjen som er uheldig vann kan renne inn.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	110	0	110		Trappehals, Vaskekjeller, Teknisk rom , Boder/kjellerrom
1. etasje	124	122	2	Vindfang, Stue , Kjøkken , Bad , Toalettrom , Hall (tidl. del av spisestue) , 3 (4) soverom	Bod (tilkomst utenfra)
Sum	234	122	112		

Kommentar

Det er valgt å betegne alle rom i kjeller som sekundær rom pga. bruk/ manglende overflatebehandling.
Det er en generell takhøyde på mellom 2,13 m og 2,17 m i kjelleretasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt endringer i bygningens rominndeling.

I 1 etg. er del av spisestue fradelt til soverom, synlig provisorisk og trolig ikke omsøkt.

I kjeller er rominndeling stort sett som tegning men fyrrom fungerer ikke som dette (fyrkjele) er frakoblet og vaskerom/vaskekjeller er ikke i bruk da det er igangsatt pigging av gulv og rør er frakoblet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 (del av)

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Bakkeplan	22	0	22		Garasje
Sum	22	0	22		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2023	Hans Petter Lindstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3033 ULLENSAKER	174	62		0	1157.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kverndalsvegen 37 A

Hjemmelshaver

Kopperud Steinar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med garasje beliggende i Kverndalsvegen 37 i Kverndalen i et etablert boligområde rett utenfor Jessheim sentrum.

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.

Regulering

Uregulert. Eiendommen er avsatt til: Boligbebyggelse - Nåværende, i kommuneplan datert 07.09.2015.

Om tomten

1 255,9 m² med eiet tomt. Tomten er opparbeidet med grøntarealer, singlet stein på parkeringsplassen. Det er synlig etterslep av tomtevedlikeholdet.

Parkering: Eiendommen deler garasje med nærmeste nabo og har dermed en garasjeplass i dobbelgarasje. Ellers parkeringsmuligheter på egen tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke	0	Nei
Teknisk etat			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og by	Gjennomgått	0	Nei
Rekvirentopplysninger			Gjennomgått	0	Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ME9303>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Uferdig kjellerrom med fritt eksponerte lettklinker multe vegger. Bør pusses i henhold til anvisning fra leverandør.