





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Åslia 1, 2165 HVAM
 NES kommune
 # gnr. 221, bnr. 88

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 06.11.2024

Rapportdato: 21.11.2024

Oppdragsnr.: 18925-1633

Referansenummer: HX1446

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Erik André
Bjørnstad



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan med normalt god planløsning. Boligen fremstår som normal godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje.

Enebolig er bygget 1982 og bygget etter forskrift fra 1969. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon iht alder utover nevnte betraktninger vedrørende forhold rundt fukt i bod.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikttet fra bakkenivå.

Nedløp og beslag av metall. Nedløp og takrenner samt noe beslag fra 2010 og 2024.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Ny panel i 2024 for vegg med balkong. Malt fasader 2024.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet undertak.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig aluminiumsramme.

Bygningen har malte hovedytterdører i underetasjen 1 med glassfelt.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt i 1 etasje.

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2014.

Ny balkong 2024 utgang fra soverom. Balkongen er med søyler av eldre alder. Nye bjelker og spaltegulv. Impregnert materialer. Balkongen er ikke malt grunnet fukt i trevirke.

Terrasse med delvis overbygg. Trekonstruksjon med bjelker og trespaltegulv. Etablert med punktfundament av fjell.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel og malte flater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Store deler av overflater er pusset opp gjennom tiden.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq. Informasjon om radon kan fås ved å gå inn på geo.kart i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon>. Området anses som moderat/lav.

Boligen har elementpipe, vedovn i stue fra 2024 og peis med innsats i peisestue er fra byggeår. Gulvet er av furu, har laminat, har teppe og har belegg. Veggene har betong/mur og panel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod . Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21 og vil da ha en relativ luftfuktighet på ca 88 %.

Boligen har lakkert tretrapp.

Malte profilerte innerdører er nyere.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura og pristilbud.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 underkant oppbrett ved terskel.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med belysning, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Etablert innredning for vaskeromsdel med nedfelt stål utslagskum og tørkebenk.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra underkant oppbrett dørterskel.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med servant, speil med belysning, veggmontert toalett og innfeltbare dusjvegger/hjørne med herdet glass.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Det er ikke foretatt hull bak dusjsonen da bakenforliggende vegg er av mur

KJØKKEN

Kjøkkenet har Nettoline innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stål oppvaskbenk. Fliser og glassplate over deler av benk. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Ny stekeovn 2024. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med skru og automatsikringer. Skap plassert i bod. 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 på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1982.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Lett skrående tomt

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	245 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	179 m ²
Totalpris	4 900 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Disponibelt rom og hobbyrom er slått sammen til ett rom i underetasjen. Det er påbygget en bod i enden under terrassen. Det er ikke kjent om påbygget boder er byggemeldt kommunen og videre undersøkelser rundt dette tilføres kjøper.

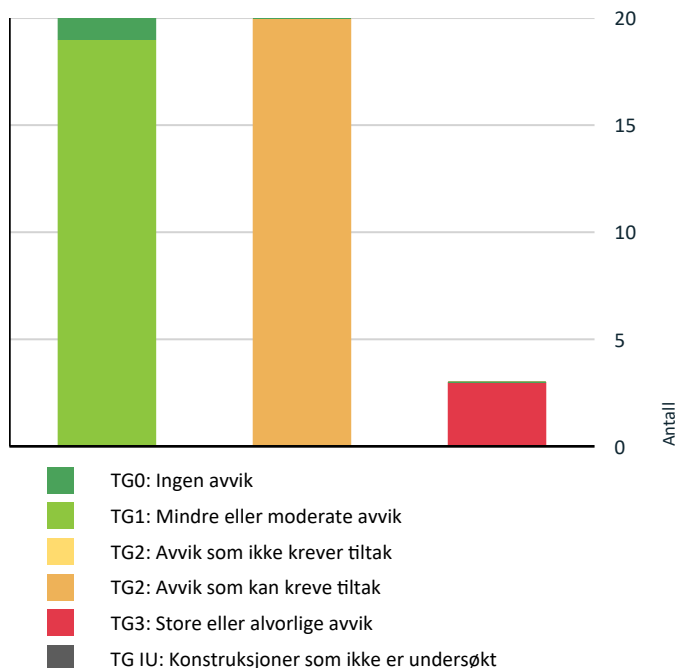
Garasje

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

Det foreligger tegninger for påbygget del. Det er ikke tegninger for opprinnelig garasje.

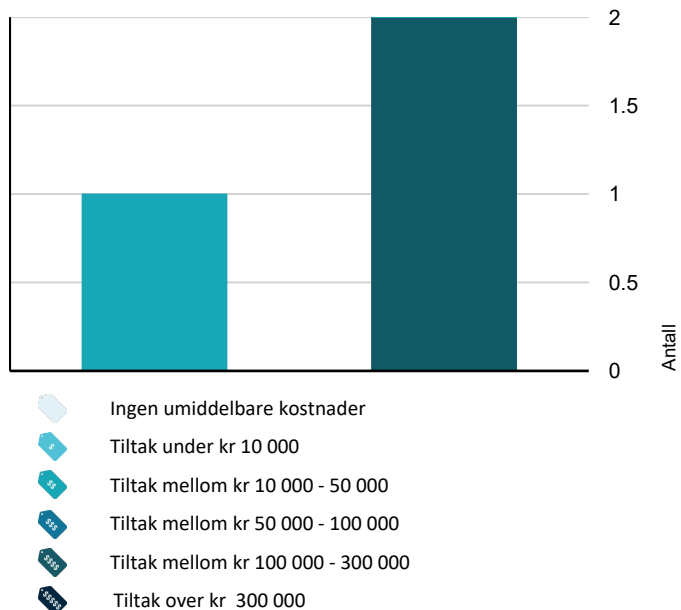
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad.

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften for bygninger som for eksempel, garasje og uthus. Dette er ikke avtalt for dette oppdraget og kun gjort en enkel vurdering og generell beskrivelse av bygget. Videre undersøkelser tilfaller ny eier. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand. Felles bygningsmasse for sameie/borettslag er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bebodd av hjemmelshaver

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TE 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



TE 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall. Nedløp og takrenner samt noe beslag fra 2010 og 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det er manglende beslag rundt kjellervinduer. Det er utett mellom taknedløp og drensledning som er etablert for å føre vann bort fra boligen. Det mangler snøfangere på deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Tiltak:

Etablere beslag der dette mangler ved kjellervindu til bod for å begrense fuktgjennomgang rundt vinduer. Føre vann vekk fra nedløp slik at det ikke blir unødig fuktbelastning mot grunnmuren. Etablere snøfangere for å unngå at snø raser fra tak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Ny panel i 2024 for vegg med balkong. Malt fasader 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør etableres bedre lufting i underkant av panel for å unngå at trekledning ikke tørker godt ut i perioder på året. Dette for å forlenge levetiden av kledningen og unngå spredte råteskader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er synlig at deler av isolasjon for luftingen til avløp er spist på av mus. Det var ikke store tegn til avføring på isolasjon utover at isolasjonen var spist på.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser om omfang av mus på loftet.



synlig mus som har soist på isolasjon for avløpsrør til lufting.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig aluminiumsramme.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører i underetasjen 1 med glassfelt.

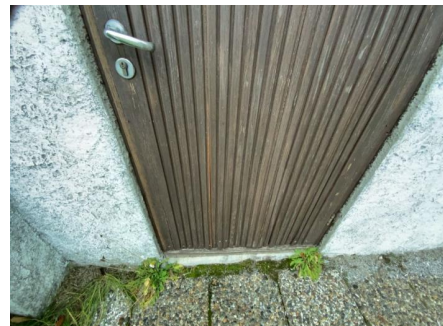
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Ytterdør i underetasjen fremstår med alder og slitasje.



TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt i 1 etasje.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 3

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig kloremarker på dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pusse og male dør.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ny balkong 2024 utgang fra soverom. Balkongen er med søyler av eldre alder. Nye bjelker og spaltegulv. Impregneret materialer. Balkongen er ikke malt grunnet fukt i trevirke.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse med delvis overbygg. Trekonstruksjon med bjelker og trespaltegulv. Etablert med punktfundament av fjell.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel og malte flater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Store deler av overflater er pusset opp gjennom tiden.

Vurdering av avvik:

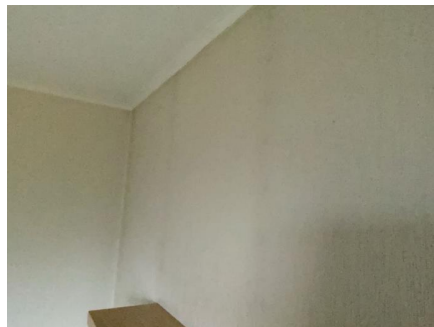
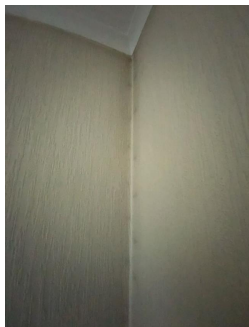
- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Dette gjelder på vegger for begge soverommene i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

Undersøk nærmere årsak for dette. Dette kan komme av luftlekkasjer eller kombinasjon kalde overflater og noe dårlig ventilering.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 2 Radon

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq. Informasjon om radon kan fås ved å gå inn på geo.kart i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon>. Området anses som moderat/lav.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

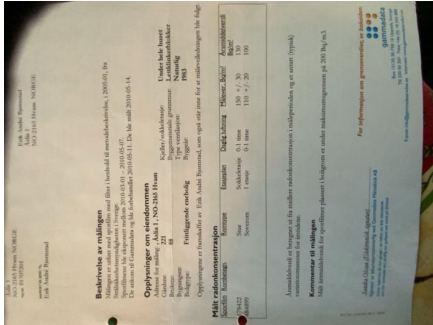
- Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

Det ble foretatt radonmåling i 2010. Årsmiddelverdi ligger på denne målingen på 100 og 130. Verdier fra 200 og oppover krever tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbeflaes nye målinger og om det må foretas radontiltak for boligen.



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn i stue fra 2024 og peis med innsats i peisstue er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 3 Rom Under Terreg

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu, har laminat, har teppe og har belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21 og vil da ha en relativ luftfuktighet på ca 88 %.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er etablert grunnmurspapp på innsiden mot grunnmur. Det ble ikke målt fukt med høyere verdier ved fuktsøk på hele veggen som går under terreg, der det er fritt eksponert mur og utforet vegg i peisstue på motsatt side av huset. Det er øvrig høy fuktverdi i bunnsville inne i utforet panelvegg i bod mellom soverom og bad med fukt skader.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Tilstandsrapport

Fjerne utforet vegg og oppforet tregulv for nærmere undersøkelser av omfang av fukt inne i konstruksjonen. Oppforet gulv må fjernes for å kontanteres at det ikke er noen skjult fukt i denne delen av konstruksjonen. Se øvrig drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fukt inne i utforet vegg i bod.



Det ble ikke målt fukt i utforet vegg på ander siden av vegg i peisstue.



📍 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

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



📍 TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører er nyere.

Tilstandsrapport

VÅTROM

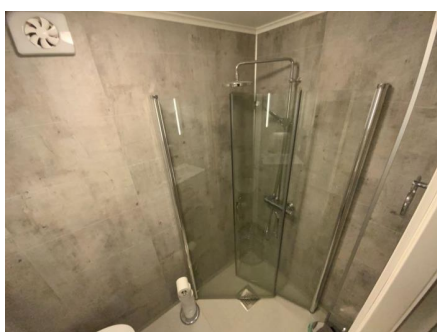
UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra underkant oppbrett dørterskel.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, speil med belysning, veggmontert toalett og innfeltbare dusjvegger/hjørne med herdet glass.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

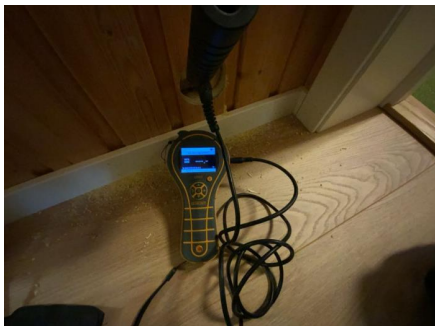
Årstall: 2022

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Det er ikke foretatt hull bak dusjsonen da bakenforliggende vegg er av mur



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og pristilbud.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 underkant oppbrett ved terskel.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med belysning, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Etablert innredning for vaskeromsdel med nedfelt stål utslagskum og tørkebenk.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

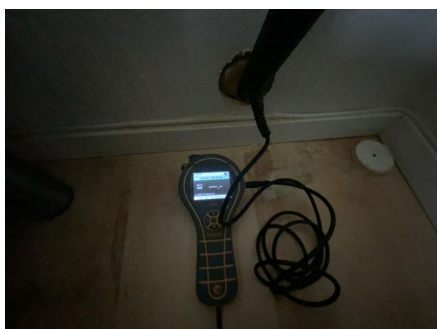
Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har Nettoline innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stål oppvaskbenk. Fliser og glassplate over deler av benk. Det er integrert kjøl/frysescap, oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Ny stekeovn 2024. Hvitvarer har ikke vurdert tilstand.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstill: 2012

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Årstill: 2022

Kilde: Eier

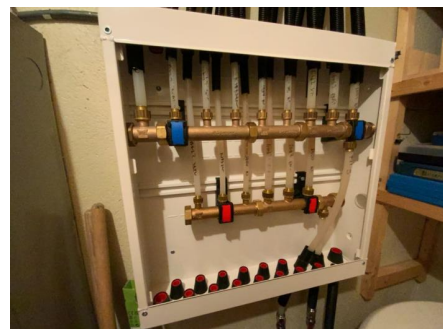
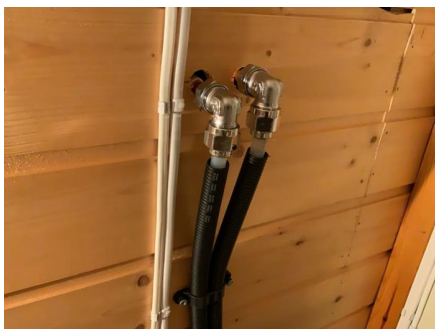
Vurdering av avvik:

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

Det er synlig at deler av vannrør ikke er lekkasjesikkert som tiltenkt for denne typen løsning.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

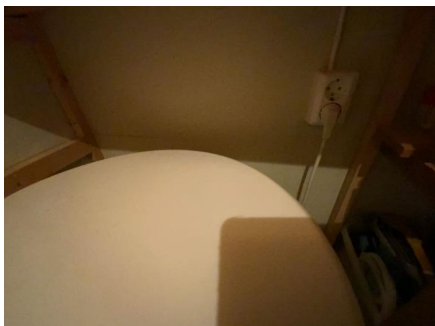
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

Konsekvens/tiltak

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

Gjeldende forskrift er etter dagens krav og Norsk standard 3600. Tanke på brannsikkerhet og varmegang i elektrisk kobling.



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

Sikringsskap med skru og automatsikringer. Skap plassert i bod. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja **Etablert nyere automatsikringer og elbillader.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

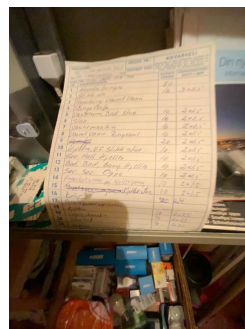
Inntak og sikringsskap

3. 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

Med tanke på deler av anleggets alder og skrusikringer må det regnes med noe oppgradering av anlegget over tid. Eier venter på dokumentasjon fra elektrofirma vedrørende el-kontroll.



Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1982.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Dreneringen er 42 år gammel og det er påvist fukt i utforet vegg i bod i underetasjen. Det er ikke påvist høy fukt i fotlist eller mot pusset overflate på øvrig vegg der det er fritt eksponert mur. Det er synlig utvendig at deler av fuktsikringen ligger under terreng.

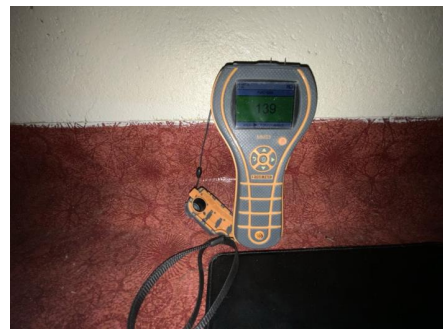
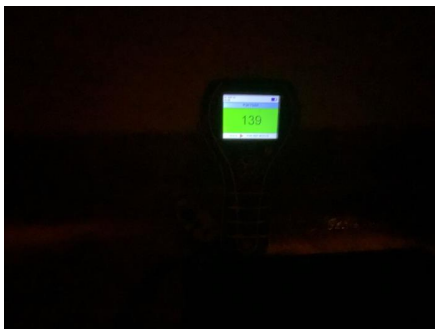
Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Andre tiltak:

Utforet vegger i bod må fjernes, samt deler der det er oppforet gulv med trevirke med tanke på skjult fukt i denne delen av konstruksjonen. Videre vurderinger må gjøres med tanke på utbedring av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:

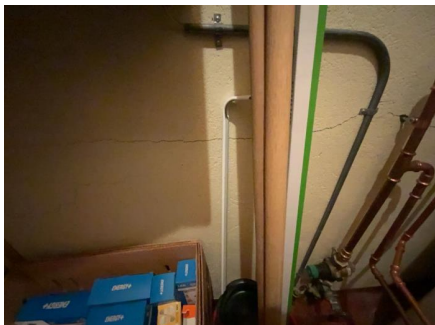
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er synlig sprekk inne i bod ved varmtvannstank. Sprekk i grunnmur er i hovedsak horisontal og anses å komme av jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Manglende puss bør pusses opp. Sprekk må sparkles for å se om denne er stabil eller er under utvikling.



📍 TG 2 Terrenghorhold

Lett skrående tomt

Vurdering av avvik:

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

Det kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen ved flate tomter. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas justeringer der tomt heller mot huset for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

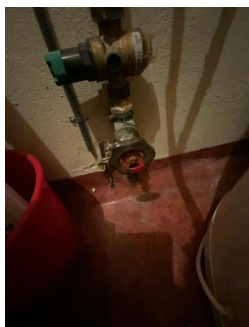
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje med isolert bod og øvrig 2 boder som er uisolert. Enkelt bindingsverk på støpt dekke. Utvendig stående trekledning. Enkle låvedører og garasje vippeporter. Skråtak med sperrekonstruksjon i tak. Tekking med plater. Garasjen har tiltenkt funksjon men fremstår med noe alder og slitasje. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte vurdering. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

179 m²/167 m²

Enebolig: 2 Entré, 2 Gang, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Peisstue, Bad, 5 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 66 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

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 4 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 900 000

Konklusjon markedsverdi

4 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. 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	M ² PRIS
1 Knarten 14 ,2165 HVAM 141 m ² 1998 3 sov	28-03-2021	4 750 000	4 600 000		4 600 000	32 624
2 Hvamsmovegen 82 ,2165 HVAM 170 m ² 1925 3 sov	06-06-2021	4 200 000	4 900 000		4 900 000	28 824
3 Knarten 9 ,2165 HVAM 191 m ² 1998 4 sov	17-11-2024	5 100 000	4 805 000		4 805 000	25 157
4 Liavegen 18 ,2165 HVAM 210 m ² 1985 3 sov	21-03-2021	4 590 000	5 200 000		5 200 000	24 762

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Offentlige avgifter og eiendomsskatt.	Kr.	20 068
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 600 000

Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 900 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 900 000

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	89			89	104
Underetasje	78	12		90	
SUM	167	12			104
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom		
Underetasje	Entré , Gang , Soverom , Peisstue , Bad , Bod , Bod 2, Bod 3	Bod 4, Bod 5	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Disponibelt rom og hobbyrom er slått sammen til ett rom i underetasjen. Det er påbygget en bod i enden under terrassen. Det er ikke kjent om påbygget boder er byggemeldt kommunen og videre undersøkelser rundt dette tilføres kjøper.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nye våtrom og noe elektrisk oppgraderinger

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)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		66		66	

SUM		66
SUM BRA	66	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje , Garasje 2, Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger for påbygget del. Det er ikke tegninger for opprinnelig garasje.

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:

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	152	27
Garasje	0	66

Kommentar

Enebolig Boder er benevnt som S-rom

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2024	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Erik André Bjørnstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	221	88		0	1517.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åslia 1

Hjemmelshaver

Bjørnstad Erik André, Bjørnstad Torhild Cecilie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Tomteråsen. Tomten ligger helt i ytterkant av feltet med god utsikt og gode solforhold. Barnevennlig område med kort vei til marka. Ca. 15 minutter til Gardermoen med bil og ca. 35 min. til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Privat vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Gruslagt gårdsplass. Tomten er opparbeidet med grøntarealer og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 560 000	2003

Forsikring

Selskap Tryg Forsikring	Avtalenr 9309342	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.11.2024		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 tjenesteytere.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HX1446>

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