

Tilstandsrapport

📍 Jernbaneveien 37, 1369 STABEKK

📖 BÆRUM kommune

gnr. 14, bnr. 1089, snr. 12

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 94 m²



Befaringsdato: 23.10.2023

Rapportdato: 23.10.2023

Oppdragsnr.: 11416-1439

Referansenummer: UB2065

Autorisert foretak: TEK-Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Wåsjo Kjuus



TEK :NORGE

Gyldig rapport
23.10.2023

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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.



Rapportansvarlig



Christian Wåsjø Kjuus
Uavhengig Takstingeniør
christian.kjuus@tek-norge.no
922 42 266



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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

Leilighet fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt komprimerte masser. Støpt såle. Etasjeskiller i prefabrikkerte betongelementer. Yttervegger i betong- og murkonstruksjoner og deler av bindingsverk. Fasadene er tekket med trevirke, malt betong og teglstein. Yttertak i trekonstruksjoner med valmet form antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

Leilighet i 2. etasje som består av entre/gang, bad, 2 soverom, kjøkken m/ spiseplass, stue, innglasset balkong og 2 boder. Fremstår under befaringen med normal bruksslitasje og standard på alle overflater generelt. Enkelte merker/hakk/sprekkdannelser må påregnes da dette er en brukt bolig, dette gjelder på overflater og innredningen. Deler av boligen er i følge en tidligere salgsannonse på finn pusset opp i 2005. Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller og 1 biloppstillingsplass i felles anlegg.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sørvestvendt innglasset balkong (ca 10,5 m²) i betongkonstruksjoner. Fliser er lagt på dekke. Plass til sittegruppe.

B-30/db-35 kvalifisert ytterdør. Balkongdør med 2 - lags isolerglass produsert i 1995.

Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 1995.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med trestavs parkett, laminat og belegg. Vegger med malte plater, malt betong og tapet på plater/betong. Himlinger med malte prefabrikkerte betongelementer og malte plater. Downlights i kasse i stuen. Takhøyden i stuen er målt til 2,42 m.

Slette fyllingdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er pusset opp i 2005 ihht. en tidligere Finn.no annonse. Dette er ikke besiktiget da det ikke foreligger noen dokumentasjon. Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Gulvvarme og downlights. Vegghengt klosett, servantinnredning og dusjkabinett. Opplegg og plass til vaskemaskin. Lys og speil på vegg. Punktavsug via sentralt anlegg, tilluft fra luftespalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning bestående av profilerte hvite fronter og heltre benkeplate. Fliser mellom overskap og benk. Nedfelt induksjon platetopp. Ventilator til felles anlegg over kokeplass. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje til kjøleskap. Platelimt oppvaskkum med utslagsdel. Lys under overskap. Det anbefales montering av waterguard og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Branntekniske forhold fra 1987. Brannslukningsapparat og røykvarsler.

Automatsikringer fra byggeår. Samsvarserklæring for anlegget foreligger ikke.

Mekanisk ventilasjon via felles anlegg i bygget. Avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft fra luftespalte i vinduer.

Elektrisk oppvarming av boligen via panelovner og elektriske varmekabler på badet.

Varmtvannstanken er på ca 120 liter produsert i 1995. Plassert i kjøkkenbenken.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2	94	77	17
Sum	94	77	17

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

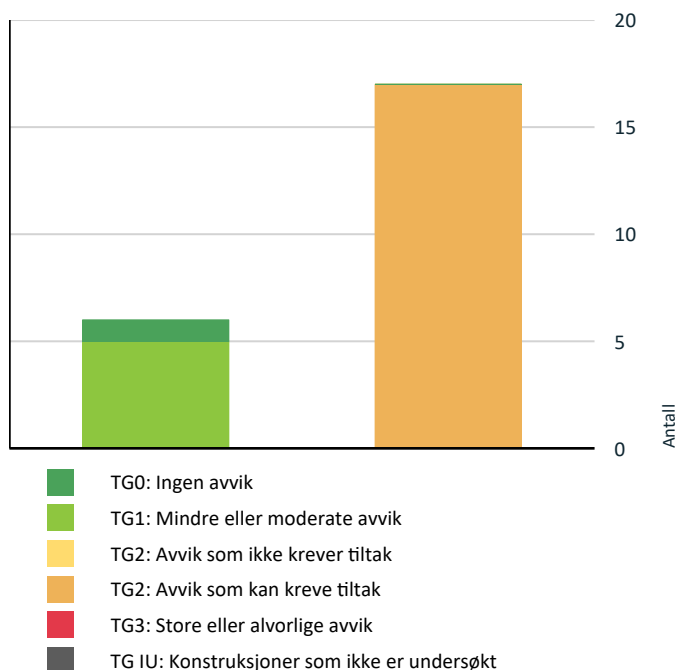
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

[Gå til side](#)

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av for lavt rekkverk.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av hakk/merker i parkett.



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 > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på ildfast plate under sotluke.



Våtrom > Overflater vegger og himling > bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.



Våtrom > Overflater Gulv > bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og bom.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > bad

[Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på dokumentasjon pga. det overstående.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > bad

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på synlig avrenning fra innebygd sistene og at det drypper fra avløpsrør under vask.

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > Overflater og innredning > kjøkken m/ spiseplass

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av noe slitasje generelt.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på dokumentasjon.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Automatsikringer fra byggeår. Samsvarserklæring for anlegget foreligger ikke. Det foreligger 2 stk samsvarserklæringer fra Brødr. Kolstad Installasjon AS på 1: reparasjon på termostat for varmekabler i 2014 og 2: koble 1 motor med fjernkontroll (trolig markise) i 2015. Ellers er trolig sist utført arbeid på anlegget i 2017 i forbindelse med montering av ny måler.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1995

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

Vinduer

TG 2

Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 1995. Omramming og karmen av treverk med utvendig beslag på vannbrett. Enkelte merker er observert, normal bruksslitasje generelt. Ikke alle vinduene er prøvd åpne.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med alder er det større sjanser for slitasje og for at bygningsdelen må skiftes ut. Viktig med løpende vedlikehold da døren er utsatt for vær og vind.

Dører

TG 2

B-30/db-35 kvalifisert ytterdør.

Balkongdør med 2- lags isolerglass produsert i 1995. Omramming og karmen av treverk med utvendig beslag på vannbrett. Døren er en hevg- og senk skyvedør.

Dører med normal bruksslitasje generelt.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med alder er det større sjanser for slitasje og for at bygningsdelen må skiftes ut. Viktig med løpende vedlikehold da døren er utsatt for vær og vind.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

TG 2

Sørvestvendt innglasset balkong (ca 10,5 m²) i betongkonstruksjoner. Fliser er lagt på dekke. Plass til sittegruppe. Rekkverk av metall- og glass. Rekkverket er målt til 89 cm høyt, kravet er 100. Det er ikke observert sluk i dekke, usikkert om det er membran da det ikke foreligger noe dokumentasjon. Markise. Adkomst til bod (ca 1,5 m²)

Balkongen ble innglasset i 2013. Noe dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av for lavt rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

INNENDIG

Overflater

TG 2

Gulv med trestavs parkett, laminat og beleg. Vegger med malte plater, malt betong og tapet på plater/betong. Himlinger med malte prefabrikkerte betongelementer og malte plater. Downlights i kasse i stuen. Takhøyden i stuen er målt til 2,42 m.

Normal bruksslitasje generelt. Enkelte merker er observert samt enkelte sprekkeformasjoner i overganger. Noe slitasje på gulvet, enkelte steder mer enn andre. Bygningsdelene fungerer godt med dagens tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av hakk/merker i parkett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen middelbare tiltak er nødvendig. Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Boligen har etasjeskille i betongkonstruksjoner. Det ble målt en høydeforskjell på 15 mm på det meste, det var på hovedsoverom. Ellers ble det målt 5-10 mm generelt i boligen. Det er kun leilighetens overflater som er observert/undersøkt, selve etasjeskille er det ikke mulig å komme til.

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.

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

Tilstandsrapport

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

! TG 2

Trolig elementpipe. Det er ikke tilgang til ildsted i boligen. Tilgang til sotluke. For nærmere undersøkelser må tekniker tilkalles for dette er utenfor takstmannens område.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på ildfast plate under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige dører

! TG 1

Slette fyllingdører. Normal bruksslitasje generelt. Noe slark i håndtak.

VÅTROM

2 > BAD

Generell

! TG 1

Badet er pusset opp i 2005 ihht. en tidligere Finn.no annonse. Dette er ikke besiktiget da det ikke foreligger noen dokumentasjon. Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Gulvvarme og downlights. Vegghengt klosett, servantinnredning og dusjkabinett. Opplegg og plass til vaskemaskin. Lys og speil på vegg. Punktavsug via sentralt anlegg, tilluft fra luftespalte under dør.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

! TG 2

Vegger med overflater av fliser. Det er ikke observert sprekke i fliser eller løse fliser. Himlinger med overflater av malte plater. Normal bruksslitasje generelt. Badet har overgått halvparten av antatt forventet brukstid på 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dagens tilstand, men vil ha behov for oppgraderinger over tid. Med alder er det større sjanser for slitasje og for at bygningsdelen må skiftes ut.

Overflater Gulv

! TG 2

Gulv med overflater av fliser. Det er ikke observert løse fliser/fuger eller sprekke i fliser. Enkelte fliser med bom (hullrom under flis). Normal bruksslitasje generelt. Badet har overgått halvparten av antatt forventet brukstid på 20 år.

Det var ikke mulig å måle fallet til topp slukrist da dusjkabinettet var plassert over.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og bom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelene fungerer godt med dagens tilstand men vil ha behov for oppgraderinger over tid. Med alder er det større sjanser for slitasje og for at bygningsdelen må skiftes ut.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Trolig pvc sluk, dette er ikke undersøkt da det ikke var mulig å komme til sluket. Det var plassert et stort dusjkabinett over. Det foreligger ingen dokumentasjon på sluk eller membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på dokumentasjon pga. det overstående.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Om mulig, prøve å finne dokumentasjon.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 2

Innredning med vegghengt klosett, servantinnredning og dusjkabinett. Opplegg og plass til vaskemaskin. Speil og lys på vegg.

Dusjkabinettet ble montert i 2019, dette foreligger det faktura på.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på synlig avrenning fra innebygd systerne og at det drypper fra avløpsrør under vask.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak:

Avløpsrøret må utbedres. Mulig sisternen ivaretar for avrenning, dette må undersøkes nærmere.

Ventilasjon

! TG 1

Mekanisk avtrekk via sentralt anlegg i bygget. Punktavsug i vegg, tilluft fra luftespalte under dør.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i vegg på soverom (i klesskap) mot dusjsone.

KJØKKEN

2 > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkeninnredning bestående av profilerte hvite fronter og heltre benkeplate. Fliser mellom overskap og benk. Nedfelt induksjon platetopp. Ventilator til felles anlegg over kokeplass. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje til kjøleskap. Platelimt oppvaskkum med utslagsdel. Lys under overskap. Normal bruksslitasje generelt. Enkelte merker er observert og må ses på som normalt da dette er en brukt bolig. Enkelte justeringer må også påregnes på hengsler over tid. Det anbefales montering av watguard og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av noe slitasje generelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, konstruksjonsdelen fungerer med dagens standard men vil ha behov for oppussing over tid.

Avtrekk

! TG 1

Avtrekk via sentralt anlegg i bygget. Avtrekket avgir normalt med lyd. Viktig å rengjøre filteret i viften innimellom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Vannrør av forniklet kobber og kobber. Tilgang til stoppekran i kjøkkenbenken og hovedstoppekraner i vegg på bad bak høyskap. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt etter beste evne. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles da dette er utenfor takstmannens område. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales gjennomgang av rørlegger på hele anlegget da dette er utenfor takstmannens område.

Avløpsrør

! TG 2

Avløpsrør av plast, synlig. Trolig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget/kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun de synlige rørene i denne leiligheten som er undersøkt. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles da dette er utenfor takstmannens område. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det drypper noe fra avløpet/vannlåsen under vasken på badet, dette må utbedres. Trolig kun en pakning.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

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

Gjennomgang av rørlegger av avløpsrør anbefales da det ikke foreligger noen dokumentasjon.

Ventilasjon

! TG 2

Mekanisk ventilasjon via felles anlegg i bygget. Avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft fra luftespalte i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig lete frem dokumentasjon.

Varmtvannstank

! TG 2

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca 120 liter produsert i 1995. Plassert i kjøkkenbenken, synlig avløp fra bereder. Koblet til stikkontakt.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

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

Berederen bør skiftes ut da den er godt over 20 år gammel.

Elektrisk anlegg



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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Automatsikringer fra byggeår. Samsvarserklæring for anlegget foreligger ikke. Det foreligger 2 stk samsvarserklæringer fra Brødr. Kolstad Installasjon AS på 1: reparasjon på termostad for varmekabler i 2014 og 2: koble 1 motor med fjernkontroll (trolig markise) i 2015. Ellers er trolig sist utført arbeid på anlegget i 2017 i forbindelse med montering av ny måler.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2017
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. 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
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Da det ikke foreligger noe form for dokumentasjon rundt anlegget de siste 5 årene anbefales det gjennomgang av autorisert elektriker.

Branntekniske forhold



Branntekniske forhold fra 1987. Brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2	94	77	17	entré/gang, 2 soverom, bad, kjøkken m/ spise plass, stue	bod, innglasset balkong m/ bod
Sum	94	77	17		

Kommentar

Arealet er regnet ut fra mål tatt under befaring.

Leiligheten disponerer 1 bod (ca 4 m²) merket nr. 12 og 1 biloppstillingsplass i felles anlegg merket nr. 12. Boden ligger i bakkant av p-plassen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger.

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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2023	Christian Wåsjø Kjuus	Takstingeniør
	Bente Cecilia Røssberg	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3024 BÆRUM	14	1089		12	1072.7 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Jernbaneveien 37, 1369 Stabekk

Hjemmelshaver

Dahl Ragnhild Tretterud, Dahl Tore Bjørn

Eierandel

82 / 3510

Eiendomsopplysninger

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått	0	Nei
Rekvirent		Ga opplysninger rundt leiligheten under befaringen	Ikke gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke vist takstmann	Ikke 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 innsiden 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/UB2065>

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