


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hunesveien 25, 1910 ENEBAKKNESET

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 478,478, bnr. 61,64, snr. 0,0

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 356 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 16.08.2024

Rapportdato: 23.08.2024

Oppdragsnr.: 11763-24053

Referansenummer: RO1882

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Kåre A. Orderud

Kåre Anders Fossum Orderud

Uavhengig Takstingeniør

kare.orderud@outlook.com

916 20 097



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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

Nåværende eier har utført påkostninger/oppgraderinger av boligen siden 2021.

- Innredet loft og montert ny trapp til loft.
 - Satt inn jord-varme varmepumpe og ny stor varmtvannsbereder.
 - Lagt nye parkett gulv i soverom og stue u.etg. og i soverom 1.etg.
 - Fjernet lettvegg og fått stor stue i u.etg.
 - Satt inn nye dusjkabinetter i begge bad.
 - Montert ny sentralstøvsuger.
 - Opparbeidet tomt/plen utvendig etter boring av brønn og legging av rør inn i boligen.
- All informasjon iht. eier.

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre, med kalt knekott og kaltloft.

Taktekkingen er av betongtakstein, fra byggeår. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Undertak av sutakplater.

Lite tak over karnappvindu tekket med sort takshingel.

Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe. Takstige og plattform til feier montert.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning med stående bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 4 nye vinduer i loft fra 2021.

Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet. Hovedytterdør i teak med glassfelt.

2 stk. terrassedøre med høy brystning og glass. Dører fra byggeår.

Garasje i tilknytning til boligen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass. Alle vinduer er punktert i garasje.

Balkong/terrasse med tilgang fra kjøkken.

Terrasse meg garasje under. Støpt dekke tekket med asfaltpapp som membran. Tilfargulv med spaltegulv og rekkverk i tre.

Balkong terrasse med tilgang fra stue, fundamentert på murt lettlinkervegg og pilarer satt til fjell. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Trapp fra balkong/terrasse i treverk. Rekkverk begge sider.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis, parkett, laminat og belegg.

Vegger: Brystningspanel/tapet, malt strie, tapet og MDF smartplater.

Himlinger: Himlingsplater, panel og MDF smarttak.

Overflater i loft fra 2021. Soverom og stue u.etg. med nye gulv og delvis vegger i stue. Nytt parkett gulv i soverom 1.etg.

Normal bruksslitasje.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjer.

Støpt dekke på grunn i u.etg.

Etasjeskiller mellom 1.- og loft etg. er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe. Peis med innsats i stue u.etg. og vedovn i stue 1.etg.

Hulltaking i rom under terreng.:

Gulvet er av betong. Veggene har plater.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11% i treverk i vegg.

Innvendige trapper.:

Boligen har 90°. lakkert tretrapp fra u.etg. til 1.etg. fra 1996. Malt tretrapp fra 1.etg. til loft.

Trapp ny i 2021.

Normal bruksslitasje ut fra alder på trapp mellom u.etg. og 1.etg.

Innvendig har boligen malte 3-speil fyllingsdører fra byggeår.

3 stk. slette hvite fyllingsdører i loft. fra 2021

Andre innvendige forhold.:

Tak i garasje i tilknytning til boligen.

Det bemerkes at det er udekket isopor i himling. Isopor må påregnes tildekkes med brannfast materialer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

Med hensyn til alder på bad, bør det påregnes renovering. Bad fungerer med dagens bruk.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren

Beskrivelse av eiendommen

gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 5mm fra flis ved terskel.
Det er plastsluk, membran under fliser er gulvbelegg fra byggeår.
Ved endret bruk og høyere fuktbelastning bør det påregnes reovering av bad.

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Kabinett nytt i 2022.

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod på bakside av dusjkabinett.

Vaskerom/teknisk rom, U.etg.:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

Med hensyn til alder på vaskerom, bør det påregnes reovering. Vaskerom fungerer med dagens bruk.

Malt stri på vegger, taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15mm fra flis ved terskel.

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt. Rommet har vegghegt utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

Varmepumpe, varmtvannstank og tekniske installasjoner for varmeanlegg i boligen plassert her.

Det er kun naturlig ventilering med ventil i yttervegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom ved vaskemaskin. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen/treverk ble målt til 11%

Bad U.etg.:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

Med hensyn til alder på bad, bør det påregnes reovering. Bad fungerer med dagens bruk.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall på gulv fra flis ved terskel til sluk er kun 20mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Ved endret bruk og høyere fuktbelastning bør det påregnes reovering av bad.

Rommet har hjørne-innredning med profilerte

fronter, laminat benkeplate med nedfelt servant. Gulvstående toalett og dusjkabinett. Dusjkabinett fra 2022.

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone beliggende på yttervegg i underetasje. Øvrige vegger til rommet oppført i lettklinkerblokker.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål.

Integrert stekeovn og induksjonstopp. Integrert oppvaskmaskin.

Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Induksjonstopp fra 2021.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg. Ventilator fra 2021.

[Gå til side](#)

SPECIALROM

Kjølerom i forbindelse med kjøkken. Rom er bygget som rom i rom, iht preakseptert løsning. Det er dog, antatt, noe begrenset luftespalte under kjølerom.

Kjølerom med kjøleaggregat i vegg mot kjøkken. Ukjent alder på aggregat.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Samlestokker på vegg i vaskerom/teknisk rom u.etg.

Det er avløpsrør av plast.

Oppvarming av tappevann med/via jordvarmeanlegg/varmepumpe eller strøm.

Varmtvannstanken er på ca. 500 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

Det er installert jord-varmepumpe.

Vannbåren gulvvarme i hele underetasje (ikke garasje) og hele 1.etg. med unntak av bod.

Styringssystem for vannbåren varme oppdatert ved installering av nytt varmepumpeanlegg.

Skjult el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i hall m/trapp.

Røykvarslere i alle rom tilknyttet alarm. 2 stk. 6kg brannslukningsapparater, kontrollert i 2022

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 1996. Synlig grunnmurplast med topplist rundt hele boligen. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Bolig beliggende mot fjell. Det er anlagt fall vekk fra grunnmur der dette er mulig.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utløp fra renseanlegg til grøft er utbedret i 2023 etter dette gikk tett.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	356 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	259 m ²
Totalpris	5 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Stue i loft er avdelt med ekstra kontor/soverom. Det medfører at tiltenkt stue i dag er, ansett som en gang, og ikke har dagslysflate.

Garasje

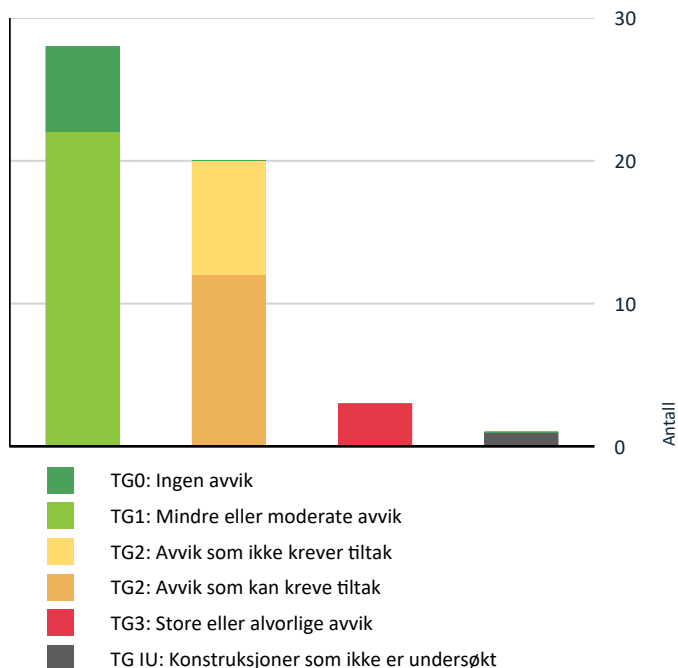
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

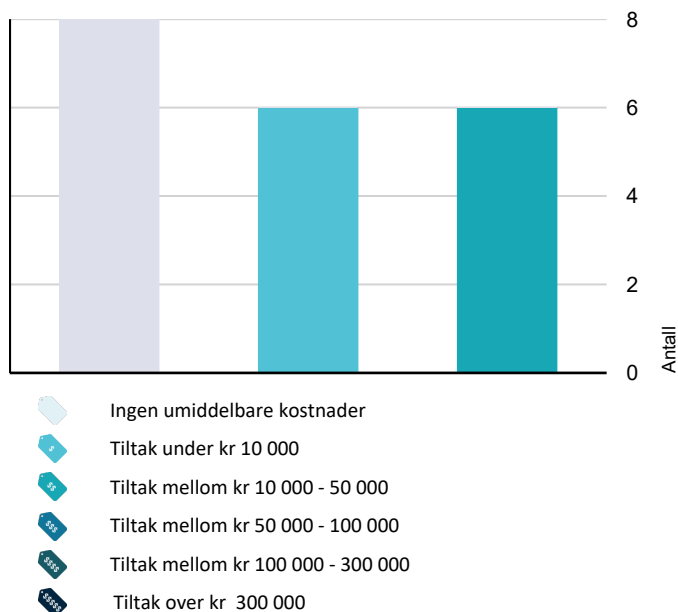
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer garasje [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter garasje [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1996

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Tilbygg / modernisering

2021	Ombygging	Innredet loft
2022	Modernisering	Montert varmepumpe og boret hull for jordvarmeanlegg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein, fra byggeår. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Undertak av sutakplater. Lite tak over karnappvindu tekket med sort takshingel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe. Takstige og plattform til feier montert.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er liten lufting i nedre kant av kledning. Dette var normal byggemetode ved oppføring av boligen.

Det er stedvis noe værslitt/sprukket kledning ved vinduer i loftetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedring. Det henvises også til Mycoteam sitt vurderingsnotat fra 06.10.2021 som omhandler luftet vs. ikke luftet kledning. Det ble ikke funnet råteskader i kledning med liten/manglende lufting av kledning. Konstruksjonene bør dog overvåkes i fremtiden med hensyn til råteskader.

Det bør påregnes utskifting av sprukket kledning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre, med kalt knekott og kaltloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knekott og kaltloft har ikke inspeksjonsluker.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres inspeksjonsluker for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 4 nye vinduer i loft fra 2021.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør påregnes overflatebehandling av utvendige overflater på vinduer fra 1996

Vinduer garasje

Garasje har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Alle vinduer i garasje med punktert glass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Punkterte glass i garasje.

TG 2 Dører

Hovedytterdør i teak med glassfelt.
2 stk. terrassedøre med høy brystning og glass. Dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører med værslitasje på utvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling av dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med tilgang fra kjøkken. Terrasse meg garasje under.
Støpt dekke tekket med asfaltpapp som membran. Tilfargulv med spaltegulv og rekkverk i tre.

Balkong terrasse med tilgang fra stue, fundamentert på murt lettklinkervegg og pilarer satt til fjell. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er begynnende råteskader i bord i ende på gulvbjelker på terrasse ved stue.

Rekkverk er ca. 90cm høyt. Dagens krav til rekkverk er 100cm. Åpning mellom gulv og rekkverk er for stort iht. gjeldene krav.

Tettesjikt/membran på balkong/terrasse over garasje har passert over halvparten av forventet levetid.

Værslitt overflate på gulv med til del mye flassing i overflatebehandling.

Det er langt spenn mellom bjelker på liten del av terrasse mot garasje. Svikt i gulvbord her.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør foretas nærmere inspeksjon/kontroll av membran på terrasse over garasje. Ved lekkasje kan dette føre til fukt inn i mur/vegg til innvendig rom.

Iht. levetidstabell for denne type membran (ca. 25år) bør det påregnes utskifting av membran.

Åpninger mellom gulv og rekkverk bør lages mindre, iht. dagens krav. Råteskadet treverk på terrasser bør skiftes ut.

Det må påregnes overflatebehandling av terrasegulver.

Det bør etableres ekstra bjelke under gulv i terrasse mot garasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Begynnende råte i bord på terrasse.



Langt spenn på terrassebord.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp fra balkong/terrasse i treverk. Rekkverk begge sider.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis, parkett, laminat og belegg.

Vegger: Brystningspanel/tapet, malt strie, tapet og MDF smartplater.

Himlinger: Himlingsplater, panel og MDF smarttak.

Overflater i loft fra 2021. Soverom og stue u.etg. med nye gulv og delvis vegger i stue. Nytt parkett gulv i soverom 1.etg.

Normal bruksslitasje.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjer. Støpt dekke på grunn i u.etg.

! TG 1 Etasjeskille, loft

Etasjeskiller mellom 1.- og loft etg. er av trebjelkelag.

Årstill: 1996

Kilde: Offentlig informasjon

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Peis med innsats i stue u.etg. og vedovn i stue 1.etg.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11% i treverk i vegg.

! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har 90°. lakkert tretrapp fra u.etg. til 1.etg. fra 1996. Malt tretrapp fra 1.etg. til loft. Trapp ny i 2021.

Normal bruksslitasje ut fra alder på trapp mellom u.etg. og 1.etg.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte 3-speil fyllingsdører fra byggeår. 3 stk. slette hvite fyllingsdører i loft. fra 2021

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til bod 1.etg. tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Andre innvendige forhold

Tak i garasje i tilknytning til boligen.

Det bemerkes at det er udekket isopor i himling. Isopor må påregnes tildekkes med brannfast materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes at det er udekket isopor i himling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Isopor må påregnes tildekkes med brannfast materialer. Gips etc.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlig isopor i himling.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft. Med hensyn til alder på bad, bør det påregnes renovering. Bad fungerer med dagens bruk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall på gulv fra flis ved terskel til sluk er kun 20mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved videre bruk av bad må dusjkabinett i rommet opprettholdes. Ved endret bruk, ikke bruk av kabinett, må det påregnes renovering av bad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Det er, antatt, brukt avløpsrør som slukforhøyer i sluk. Klemring er fjernet i sluket. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Dusjkabinett i rommet må opprettholdes.

Ved endret bruk, må det påregnes renovering av bad. Ved renovering må tettesjikt/membran, rørlegger og elektrisk arbeid dokumenteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Manglende klemring. Ukjent tettesjikt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har hjørne-innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt servant. Gulvstående toalett og dusjkabinett. Dusjkabinett fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Liten skade i front på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelle tiltak avhenger av krav til standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone beliggende på yttervegg i underetasje. Øvrige vegger til rommet oppført i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft. Med hensyn til alder på vaskerom, bør det påregnes renovering. Vaskerom fungerer med dagens bruk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt stri på vegger, taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15mm fra flis ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det må etableres tettesjikt/membran i rommet for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vegghengt utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin. Varmepumpe, varmtvannstank og tekniske installasjoner for varmeanlegg i boligen plassert her.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilering med ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom ved vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen/treverk ble målt til 11%

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft. Med hensyn til alder på bad, bør det påregnes renovering. Bad fungerer med dagens bruk.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved bruk av bad med dusj der den er plassert må dusjkabinett opprettholdes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 5mm fra flis ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprukne fliser i gulv ved yttervegg og delevvegg ved toalett. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved videre bruk av rommet må dusjkabinett opprettholdes i rommet.



Sprukne fliser i gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, membran under fliser er gulvbelegg fra byggeår. Ved endret bruk og høyere fuktbelastning bør det påregnes renovering av bad.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

For å lukke avviket må bad renoveres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Kabinett nytt i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er små svelleskader i innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres tiltak for og stoppe videre skade i innredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Svelleskader i fronter på innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod på bakside av dusjkabinett.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Integrert stekeovn og induksjonstopp. Integrert oppvaskmaskin.

Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Induksjonstopp fra 2021.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Kjølerom i forbindelse med kjøkken. Rom er bygget som rom i rom, iht preakseptert løsning.

Det er dog, antatt, noe begrenset luftespalte under kjølerom.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert svertesopp på overflater.

Det er svertesopp i nedre kant av vegg og på gulvlister, noe svelleskader i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne svertesopp.

Det må foretas ytterligere undersøkelser. Svertesopp må fjernes og årsak må elimineres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skader i gulv og svertesopp på lister og panel ved gulv.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kjølerom med kjøleaggregat i vegg mot kjøkken.

Kjøleaggregat og dør til kjølerom skiftet ut i 2019. Iht. tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Samlestokker på vegg i vaskerom/teknisk rom u.etc.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

TG 0 Varmesentral

Det er installert jord-varmepumpe.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 0 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med/via jordvarmeanlegg/varmepumpe eller strøm. Varmtvannstanken er på ca. 500 liter.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i hele underetasje (ikke garasje) og hele 1.etg. med unntak av bod.

Styringssystem for vannbåren varme oppdatert ved installering av nytt varmepumpeanlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Skjult el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i hall m/trapp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1996 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Installasjon i loftetasje 2021/22.

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

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

TG 0 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Røykvarslere i alle rom tilknyttet alarm. 2 stk. 6kg
brannslukningsapparater, kontrollert i 2022

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1996. Synlig grunnmurplast med topplatt rundt hele boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales og sette seg inn i vedlikehold og levetid på drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter garasje

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er noe riss i mur i garasje. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Riss i mur må overvåkes. Ved utvikling i riss må det påregnes utbedring av årsak og skade.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 0 Terrenghold

Bolig beliggende mot fjell. Det er anlagt fall vekk fra grunnmur der dette er mulig.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utløp fra renseanlegg til grøft er utbedret i 2023 etter dette gikk tett.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1998

Kommentar

Iht. tidligere tilstandsrapport.

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt fast grunn. Grovstøpt dekke.

Det er liten kjeller i hjørne av garasje, hvor renseanlegg er plassert. Tilgang til kjeller via luke i gulv.

Vegger i isolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Innvendig er vegger kledd med malte plater. Trepanel i tak.

Saltak konstruksjon i tre med loft-rom. Sponplategulv på loft. Loft er uisolert.

Yttertaket er tekket med sort betongstein. Takrenner og nedløp i sort stål utførelse.

1 leddport i aluminium med glassfelt og automatisk åpner.

1 gangdør/sidedør i aluminium med isolerglass.

Innlagt strøm, åpent El-anlegg i garasje.

Bemerkes ett vindu med sprukket glass og ett vindu med punktert glass.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være flere vinduer med punktert glass med hensyn til alder.

Bygningsdeler/konstruksjoner fra byggeår.

Det er synlige skjevheter i gulv på garasje. Antatt gamle setningskader. Det er iht. eier ikke vært bevegelse i garasje i senere år.



Garasje

Bod



Anvendelse

Lagring

Byggeår

Kommentar

Usikkert byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående bod.

Bygningen er fundamentert med blokker på mark.

Gulv er konstruert med trebjelkelag, uisolert. Spaltegulv av trelast.

Vegger oppført med uisolert trebindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak konstruksjon i tre. Uisolert. Yttertaket er tekket med sorte profilerte takplater. Takrenner og nedløp i sort stål utførelse.

1 gangdør med glassfelter. Ukjent alder.

2 stk. vinduer i aluminium rammer med isolerglass, ukjent alder.

Bod med noe vær- og bruks slitasje på overflater. Noe flassing på takplater.



Bod

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
259 m²/234 m²

Enebolig: 2 Trapperom, 4 Soverom, Kontor, 2 Bad, Bod, Kjøkken, 2 Stuer, Kjølerom, Hall m/trapp, Vaskerom, Garasje

Andre bygg: Garasje, Bod
Bruksareal andre bygg: 97 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

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 6 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 500 000

Konklusjon markedsverdi

5 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hunesveien 71 ,1910 ENEBAKKNESET 158 m ² 2013 4 sov	19-01-2020	5 690 000	5 900 000	0	5 900 000	37 342
2 Lybekkveien 15 ,1910 ENEBAKKNESET 101 m ² 1927 3 sov	28-08-2022	3 200 000	3 250 000	0	3 250 000	32 178
3 Hunesveien 25 ,1910 ENEBAKKNESET 179 m ² 1996 3 sov	18-02-2021	4 500 000	4 900 000	0	4 900 000	27 374
4 Fetveien 2180 ,1910 ENEBAKKNESET 137 m ² 1971 3 sov	16-06-2024	3 590 000	3 700 000	0	3 700 000	27 007

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt	Kr.	14 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	23 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	9 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	46 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	500 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 800 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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 markeditilpasning 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.	6 800 000
--	------------	------------------

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	49			49		11	60
1.Etasje	101			101	41		101
Underetasje	84	25		109	12		109
SUM	234	25			53	11	270
SUM BRA	259						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom/gang, Soverom , Soverom 2, Kontor		
1.Etasje	Trapperom , Bad , Bod , Soverom , Kjøkken , Stue , Kjølerom		
Underetasje	Hall m/trapp , Soverom , Bad , Vaskerom , Stue	Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Stue i loft er avdelt med ekstra kontor/soverom. Det medfører at tiltenkt stue i dag er, ansett som en gang, og ikke har dagslysflate.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Loftetasje innredet i 2021 med egeninnsats/dugnad.
Montert jordvarme/varmepumpeanlegg.

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		50		50			50
Loft		26		26		8	34
Kjeller		8		8			8
SUM		84				8	92
SUM BRA	84						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	
Loft		Bod	
Kjeller		Teknisk rom	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

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		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	229	30
Garasje	0	84
Bod	0	13

Kommentar

Enebolig

Garasje har ikke intern adkomst, men er regnet med i totalt BRA.

Garasje

Bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.8.2024	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Øystein Krogh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	478	61		0	2961.7 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Hunesveien 25

Hjemmelshaver

Krogh Grethe Grorud, Krogh Øystein

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	478	64		0	653 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Hunesveien 25

Hjemmelshaver

Krogh Grethe Grorud, Krogh Øystein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Hunesveien 25, Enebakkneset i Lillestrøm kommune.
Nærområdet består av spredt boligbebyggelse og jord/skogbrukseiendommer.

På Enebakkneset er det automatisk bensinstasjon.

Det er ca. 19 km til Fetsund som er nærmeste tettsted med et utvalg butikker og service tilbud.

Det er ca. 13 km til Dalen skole i Gan som har fra 1. til 7 trinn, samt SFO.

Like ved skolen er det også svømmehall og fotballbaner. Ungdomsskole på Fetsund.

I Gan er det også matbutikk og automatisk bensinstasjon.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint turterreng. Oppkjørte skiløyper på vinteren.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien (RV22) ca.350m fra boligen.

Det er Ca. 25 km til Lillestrøm, som er kommunesenter, Ca. 46 km til Oslo. Ca. 57 km til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Adkomst via Hunesveien, som er kommunal vei, og liten privat gruset vei frem til boligen.

Adkomstvei går over naboeiendom. Det foreligger tinglyst avtale/rett til bruk av veien over naboeiendom

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat biovac minirensanlegg plassert i kjeller-rom i garasje.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på 3 614,7m² iht. eiendomsverdi.no. Eiendommen består av to stk. bruksnummer: 61 og 64.

Gode parkerings-muligheter på stor gruset gårds plass eller i garasje.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning. Noe naturtomt.

Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger tinglyst avtale/rett til bruk av veien over naboeiendom.

Det er ble opplyst energiforbruk/strøm for år 2023 på ca. 10 000Kwh. Det bemerkes at boligen ikke var bebodd i hele 2023. Iht. eier antas det et årlig forbruk på ca. 20 000- 22 000Kwh

Ved oppvarming av boligen med jord-varme anlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.08.2024		Gjennomgått	4	Nei
Eier	16.08.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Bruksendring	08.08.2024	Godkjent bruksendring/innredning av loft.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	08.08.2024	Godkjente plan, snitt og fasadetegninger. For bolig og garasje.	Ikke gjennomgått	2	Nei
Brukstillatelse.	15.08.2024	Midlertidig brukstillatelse. Datert 23.01.1995	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	16.08.2024	Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	2	Nei
3D planskisser	13.08.2024	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	3	Ja
Bruksendring. Innredning loft.	15.08.2024	Søknad for bruksendring og søknad om ferdigattest på loft.	Gjennomgått	9	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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

Norsk takst, 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/RO1882>

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