

Tilstandsrapport

📍 Doktor Hansteins gate 18, 3044 DRAMMEN

📖 DRAMMEN kommune

gnr. 110, bnr. 927, snr. 6

Markedsverdi

4 600 000

Areal (BRA): Selveierleilighet i blokk 72 m²



Befaringsdato: 01.06.2023

Rapportdato: 19.09.2023

Oppdragsnr.: 12114-141164

Referansenummer: BG1100

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Green



Drammen[Takstsenter]

Gyldig rapport
19.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningssingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningssingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode.

Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som trede i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig



Thomas Green
Uavhengig Takstingeniør
thomas@drammentakst.no
974 37 169

Drammen[Takstsenter]

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 strakstiltak 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

Eiendommen består av en boligblokk på 5 etasjer, med seksjonerte leiligheter i boligsameie. Bygningen er opprinnelig en næringsbygning ombygget til leiligheter i 2001/2002.

Det er tilhørende en parkeringsplass i garasje i 1.etasje/gateplan.

Besiktiget leilighet ligger i 4.etasje, med balkong mot Doktor Hansteins gate, og har en normalt god standard.

Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normalt god. Det kan likevel påregnes kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

Baderommet er fra 2002, og kan påregnes oppgradering. Det benyttes lukket dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastning på overflater.

Når det gjelder tilstanden forøvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar.

Eier opplyser om:

- begrenset solforhold
- montert ny benkeplate på kjøkkeninnredning, og montert platekledning på vegg over kjøkkenbenk
- montert lekkasjestopper på kjøkken i 2023
- malt vegger og tak i alle rom
- montert nye terrassebord i 2018
- montert nye stikkontakter på kjøkken, i 2015
- foretatt service på el-anlegg.
- felleskostnader har økt fordi det er planer om å behandle utvendig fasade
- sameiet består av 7 seksjoner, og det er et samarbeid mellom Elster brygge 1 og 2
- gjesteparkering i bakgården
- parkering i garasje i kjeller
- det forekommer lyder fra avløpsrør, og forholdet er under kartlegging/utbedring

Selveierleilighet i blokk - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokken er fundamentert med betong på oppkultet grunn. Grunnmur består av betong. Yttervegger består av murverk, med utvendig murpuss/fasadepuss. Takkonstruksjonen er av typen flatt tak, utvendig tekket med takpapp/folie. Innvendig taknedløp. Takrenner og nedløp fra balkonger består av stål. Innvendig felles trappeadkomst av betong. Heis montert i bygningen.

Tilhørende garasje med biloppstillingsplass i 1.etasje/gateplan. Leddet garasjeport med automatisk åpner, og dør av metall til portrom. Innvendig gulv, tak, og vegger av betong, samt vegg kledd med gipsplater.

Hovedkonstruksjon og utvendig forhold er ikke tilstandsvurdert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	72 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m ²
Totalpris	4 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Selveierleilighet i blokk			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
4.Etasje	72	70	2
Sum	72	70	2

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

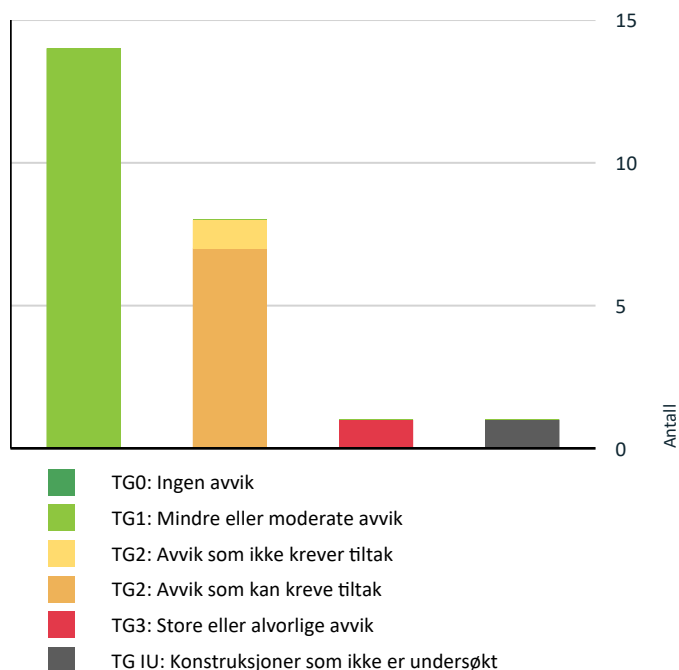
[Gå til side](#)

Selveierleilighet i blokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Godkjent plantegning av leiligheten, datert 25.09.2001 fremlagt.

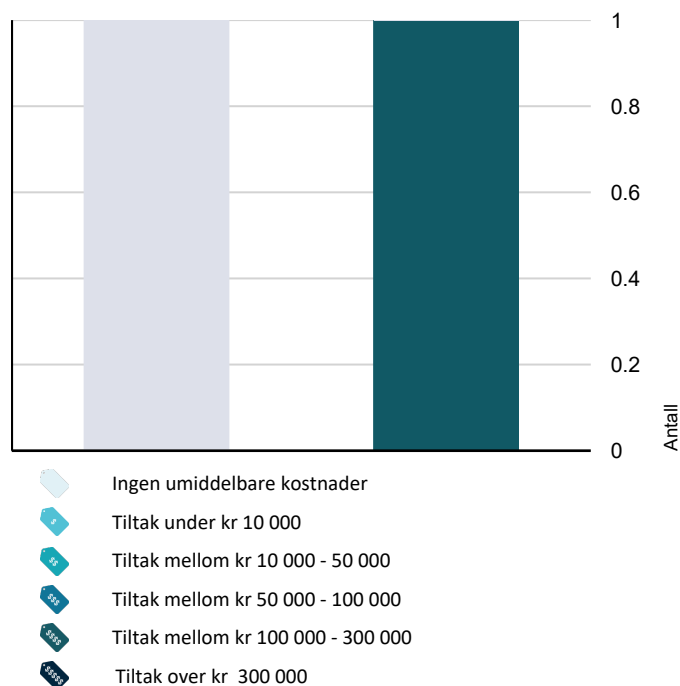
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med verditakst. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har bebodd boligen siden 2016.

Det er ikke opplyst om spesielle hendelser ved boligens bruk.

Eiendommen er vurdert slik den fremstod på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Generell slitasje på overflater, spesielt i dusj.

Svertesopp registrert i mykfuge i dusj.

Det er stedvis registrert hulrom under gulvfliser, noe som antyder at gulvfliser ikke er tilstrekkelig festet til underlaget.

Det er ikke tilfredsstillende fall på baderomsgulv.

Det er en utradisjonell løsning på gulv i dusj. Det

fremstår som om dusjhjørnet har blitt støpt etter hovedgulvet, og sluket ligger som høyeste punkt på en opphøyning i dusj. Hovedgulvet er tilnærmet flatt.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til -10mm, minimumskravet er 25mm.

Skader på gulvfliser ved opphøyning i dusj.

Det er ikke benyttet mykfuge i overgang flis / terskel.

Normal elde slitasje på overflater forøvrig, med referanse til alder.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m.

Det bemerkes at høyden fra balkongens gulv til bakkeplan er 9,86m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Normalt god tilstand på balkongen forøvrig.

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

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

Det er avvik:

Det er skruerull i enkelte veggfliser etter tidligere installasjoner.

Generell slitasje på overflater i dusj etter at det tidligere har blitt dusjet direkte på vegg.
Normal slitasje med referanse til alder.

Tilstandsgrad settes med referanse til alder, levetidsbetraktninger, og normal bruksslitasje.

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

Det er påvist andre avvik:

Utførelse av membran kan ikke konstateres.

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er avvik:

Det er begrenset tilførsel av luft til baderommet.

! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe støy fra ventilator.

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

Det er avvik:

Varmtvannsbereider er tilkoblet i stikkontakt. Nå er det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

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

Standard elektrisk anlegg.

Sikringsskap er plassert i entre.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 6 kurser, i henhold til kursfortegnelse.
45A overlastvern.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Normal stabilitet i gulv, stedvis noe svikt/knirk.

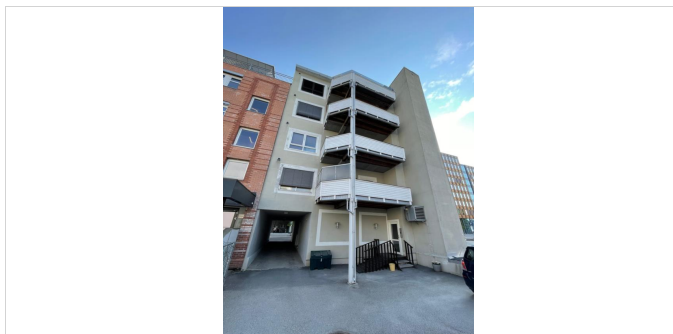
Følgende retningsavvik ble registrert:

- 28mm gjennom hele, og 17mm innenfor 2m i stue
- 6mm gjennom hele, og 6mm innenfor 2m på kjøkken
- 14mm gjennom hele, og 9mm innenfor 2m på soverom 1
- 18mm gjennom hele, og 15mm innenfor 2m på soverom 2

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET I BLOKK



Byggeår
2002

Kommentar
Opprinnelig byggeår er 1956, men bygningen ble ombygget og leiligheter ble etablert i 2001/2002

Tilbygg / modernisering

2002 Modernisering Opprinnelig byggeår er 1956, men bygningen ble ombygget og leiligheter ble etablert i 2001/2002

UTVENDIG

Vinduer

! TG 1

Vinduer består av tre med isolerglass, fra 2001.

Normal standard på vinduer med referanse til alder og levetidsbetraktninger.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Dører

! TG 1

Inngangsdør, med kikkehull, brann- og lydklasse B30/ 40db.
Balkongdør av tre med isolerglass fra 2001.

Normal standard på dører med referanse til alder og levetidsbetraktninger.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Balkong av betongkonstruksjon, tekket med gulvbord av imp/behandlet treverk.

Balkongen er på ca. 8m².

Rekkverk av stål.

Rekkverkshøyde er 94cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m.

Det bemerkes at høyden fra balkongens gulv til bakkeplan er 9,86m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Normalt god tilstand på balkongen forøvrig.

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkongen kan påregnes regelmessig generelt vedlikehold.

Utvendige forhold inngår i boligsameiets ansvar og vedlikeholdsplikt.

INNENDIG

Overflater

! TG 1

Gulv er tekket med parkett.

Vegger er tekket med malte overflater.

Himlinger/tak er tekket med malte overflater.

Det kan stedvis påregnes generelt vedlikehold - oppgradering av enkelte innvendige overflater med tiden.

Det kan stedvis påregnes små overflateavvik på innvendige overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Etasjeskiller består av betong, og er tekket med parkett. Etter byggemåte isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Normal stabilitet i gulv, stedvis noe svikt/knirk.

Følgende retningsavvik ble registrert:

- 28mm gjennom hele, og 17mm innenfor 2m i stue
- 6mm gjennom hele, og 6mm innenfor 2m på kjøkken
- 14mm gjennom hele, og 9mm innenfor 2m på soverom 1
- 18mm gjennom hele, og 15mm innenfor 2m på soverom 2

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- 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 nødvendig.
Etasjeskiller fungerer med dagens tilstand.

Radon

! TG 1

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige trapper

! TG IU

Innvendig behandlet trapp av betong, og heis i fellesareal.

Innvendige dører

! TG 1

Innvendige behandlede dører.

Normal slitasje med referanse til alder.
Småjusteringer kan påregnes, vedlikehold med tiden.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Andre innvendige forhold

! TG 1

Skyvedørsgarderober montert på begge soverom.

Skyvedørsgarderober kan påregnes småjusteringer / vedlikehold med tiden.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Baderom ble fornyet i 2002.

Det benyttes lukket dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastning på overflater.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Overflater vegger og himling

! TG 2

Veggene er tekket med keramiske fliser.

Himling er tekket med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skruer i enkelte veggfliser etter tidligere installasjoner.

Generell slitasje på overflater i dusj etter at det tidligere har blitt dusjet direkte på vegg.

Normal slitasje med referanse til alder.

Tilstandsgrad settes med referanse til alder, levetidsbetraktninger, og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderommet kan påregnes oppgradering.

Overflater Gulv

! TG 3

Gulv er tekket med keramiske fliser på støpt gulv med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell slitasje på overflater, spesielt i dusj.

Svertesopp registrert i mykfuge i dusj.

Det er stedvis registrert hulrom under gulvfliser, noe som antyder at gulvfliser ikke er tilstrekkelig festet til underlaget.

Det er ikke tilfredsstillende fall på baderomsgulv.

Det er en utradisjonell løsning på gulv i dusj. Det fremstår som om dusjhjørnet har blitt støpt etter hovedgulvet, og sluket ligger som høyeste punkt på en opphøyning i dusj. Hovedgulvet er tilnærmet flatt, Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til -10mm, minimumskravet er 25mm.

Skader på gulvfliser ved opphøyning i dusj.

Det er ikke benyttet mykfuge i overgang flis / terskel.

Normal elde slitasje på overflater forøvrig, med referanse til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderommet kan påregnes oppgradering.

Kostnadsestimat gjelder for hele baderommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Sluk i gulv av stål.

Det er ikke synlig membran i sluk eller ved rørgjennomføringer.

Med referanse til byggeår, skal det være benyttet membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Utførelse av membran kan ikke konstateres.

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med referanse til behov for oppgradering av gulv på baderommet, er det naturlig med samtidig oppgradering av membran.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Montert innredning med servant, dusjkabinett, og toalett.
Opplegg til vaskemaskin.

Utstyret fungerte normalt ved befaring.
Normal bruksslitasje med referanse til alder.

Ventilasjon

! TG 2

Avtrekk via ventil montert i himling, tilknyttet felles ventilasjon.
Tilførsel av luft under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset tilførsel av luft til baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere større luftespalter i dør eller karm, for tilførsel av tilstrekkelig mengde luft til baderommet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og soverom.
Det er ingen mulighet til hulltaking bak våtsone i dusj, kun ved våtsone gulv. fordi dusj er plassert mot yttervegg.
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg eller bunnsvill bak våtsone gulv.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkken:

Gulv er dekket med overflater av parkett.
Vegger er dekket med malte overflater. Platekledning montert på vegg over kjøkkenbenk.
Tak/himling er dekket med malte overflater.

Kjøkkeninnredning inneholder behandlet innredning med profilerte laminerte fronter og integrerte hvitevarer.
Laminert benkeplate, med nedfelt oppvaskkum og koketopp.
Integrerte hvitevarer er: komfyr, koketopp, og vinkjøleskap.
Opplegg til oppvaskmaskin.

Husbrannslange og lekkasjesikring montert i benkeskap.

Det er registrert fuktskade på støtte under oppvaskkum.
Normal bruksslitasje med referanse til alder og levetidsbetraktninger.
Det ble ikke indikert fukt ved befaringen.

Avtrekk

! TG 2

Kjøkkenventilator montert over komfyr, tilknyttet felles ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe støy fra ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsanlegg må påregnes regelmessig ettersyn / vedlikehold, oppgradering med tiden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Vannledninger består av plast.
Fordelerskap, lekkasjesikring, vannmåler og stoppekran montert på badeerom.

Fordelerskapet er opprinnelig ikke tilfredsstillende montert, og det er utført tiltak med montering av lekkasjesikring i skapet.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

! TG 1

Tilstandsrapport

Avløpsrør er fra byggeår, og består av stål og plast.

Eier opplyser om at det forekommer lyder fra avløpsrør, og forholdet er under kartlegging og utbedring i regi av boligsameiet.

Under oppvaskkum er det montert en utradisjonell løsning med hageslange, kobberør, og slange på avløpsrør.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

TG 1

Ventiler i boligen tilknyttet felles ventilasjonsanlegg.

Ventilasjonsanlegg må påregnes regelmessig ettersyn / vedlikehold, og inngår i boligsameiets vedlikeholdsansvar.

Varmesentral

TG 1

Oppvarming består av strøm.

Varmtvannstank

TG 2

Det er montert en 116 liter varmtvannsbereder fra 2001, plassert i bod. Lekkasjesikring montert under varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder er tilkoblet i stikkontakt. Nå er det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmtvannsbereder anbefales direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

TG 2

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.

Standard elektrisk anlegg.

Sikringsskap er plassert i entre.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 6 kurser, i henhold til kursfortegnelse.

45A overlastvern.

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 oppdatert? (årstall)
2002
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
Det ble montert nye stikkontakter på kjøkken, i 2015, faktura fremlagt.
Ifølge eier er det foretatt service på el-anlegg.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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 at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å foreta en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

! TG 1

Røykvarsler montert.

Husbrannslange montert i kjøkkenbenk, samt brannslukningsapparat i leiligheten.

Brannslukningsapparat skal fornyes minimum hvert 10. år.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

72 m²/70 m²

Selveierleilighet i blokk: Entré, Bad, 2 Soverom, Stue, Spisestue, Bod, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 2 800 000

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

4 600 000

Konklusjon markedsverdi

4 600 000

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet er avgjørende for verdifastsettelsen og det er ihensyntatt de forhold som er nevnt i rapporten og som er opplyst av rekvirent/eier.

Det er i taksten foretatt et erfaringsmessig fradrag for slit, elde og utidsmessighet.

Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og standard.

Tomteverdi er i henhold til retningslinjer fra Norsk Takst, ikke satt i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader, konferer eiendomsmegler om felleskostnader.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet i blokk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Garasjeplass	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Selveierleilighet i blokk	Kr.	2 800 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 800 000

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000
--	------------	------------------

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

Selveierleilighet i blokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
4.Etasje	72	70	2	Entré , Bad , Soverom , Stue , Spisestue , Kjøkken , Soverom 2	Bod
Sum	72	70	2		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig, i tillegg til kontroll av tegning.

Tilhørende garasje i 1.etasje/gateplan er på ca. 19m².

Takhøyde i leiligheten er 2,40m.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Yttervegg står ikke plassert 90° i forhold til resterende vegger i leiligheten, det er få referansepunkt for oppmåling, samt varierende veggtykkelser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjent plantegning av leiligheten, datert 25.09.2001 fremlagt.

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2023	Thomas Green	Takstingeniør
	Bjørn Western	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3005 DRAMMEN	110	927		6	434 m ²	eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Doktor Hansteins gate 18

Hjemmelshaver

Western Bjørn

Kommentar

Felles eiendom

Eierandel

84 / 578

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i et etablert område på Strømsø.

Kort vei / gangavstand til skoler, butikker, idretts-/badeanlegg, jernbane/busstasjon og sentrum / Bragernes med alle type fasiliteter og servicetilbud.

Flotte turmuligheter /-veier langs Drammenselven.

Adkomstvei

Privat frem til offentlig.

Tilknytning vann

Privat stikkledning frem til offentlig.

Tilknytning avløp

Privat stikkledning frem til offentlig.

Regulering

Reguleringsforhold / plan, fremlegges hos eiendomsmegler.

Om tomten

Eiendommen fullt utnyttet og bebygget.

Felles uteplass og gjesteparkering.

Garasje med 1 parkeringsplass tilhørende leiligheten i kjeller.

Forøvrig gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Det anbefales å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler.

Siste hjemmelsovergang

År

2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	25.05.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eier	01.06.2023	Har gitt informasjon	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	19.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	25.09.2001		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 symptom på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

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/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/BG1100>

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