

Tilstandsrapport

📍 Hovsgutua 42 F, 2750 GRAN

📖 GRAN kommune

gnr. 262, bnr. 194

Andelsnummer 28

Markedsverdi

2 300 000

Areal (BRA): Borettslagsleilighet (i blokk) 66 m²



Befaringsdato: 05.05.2023

Rapportdato: 11.05.2023

Oppdragsnr.: 14001-1343

Referansenummer: AF1012

Autorisert foretak: Haagensen Takst



Gyldig rapport
11.05.2023

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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

Haagensen Takst ble etablert i år 2016 av Einar Haagensen, og har siden den gang vært markedsledende på Hadeland. Einar er godkjent takstingeniør i Norsk Takst og utfører i hovedsak tilstandsrapporter, verditakster, næringstakster og div. andre oppdrag. Han er også utdannet tømrmester og har lang erfaring fra byggebransjen. Norsk Takst er den største takseringsorganisasjonen i Norge. Som medlem er man underlagt strenge kvalitetskrav når det gjelder både bakgrunn, utdanning, forsikringsordninger og årlig etterutdanning. Einar er født og oppvokst på Hadeland og har solid kunnskap og innsikt i eiendomsmarkedet.



Rapportansvarlig



Einar Haagensen
Uavhengig Takstingeniør
einar@haagensentakst.com
417 55 537

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, annek, 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).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet (i blokk) - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Blanding av åpningsvinduer og vinduer med fast karm. Malt inngangsdør i tre. Malt verandadør med 2-lags isolerglass. To-fløyet. Veranda i betong med asfaltbelegg og rekkverk i metall med håndløper i tre.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett og gulvbelegg. Innvendige veggoverflater bestående av malte plater. Himlinger bestående av støpt dekke. Etasjeskiller av mur/betong. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Leiligheten har ikke installert eller mulighet for installering av ildsted. Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene er belagt med keramiske fliser. Malte plater i himlingen. Baderomsgulvet er belagt med keramiske fliser. Varmekabler installert (disse ble ikke funksjonstestet på befaringdagen). Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Servantskap med 1-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Frittstående toalett. Dusjnische med glassvegger. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning utført med malte glatte fronter. Laminat benkeplate. Innfelt oppvaskmaskin. Innfelt komfyr. Nedfelt kum med 1-greps blandebatteri. Keramiske fliser montert over benkeplate. Ventilator montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system med fordelerskap. Det er avløpsrør av plast i leiligheten. Naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Varmtvannsbereder på 120 liter i kjøkkenbenk. Sikringskap med automatsikringer og kursbetegnelse.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	66 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	66 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Borettslagsleilighet (i blokk)			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	66	62	4
Sum	66	62	4

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

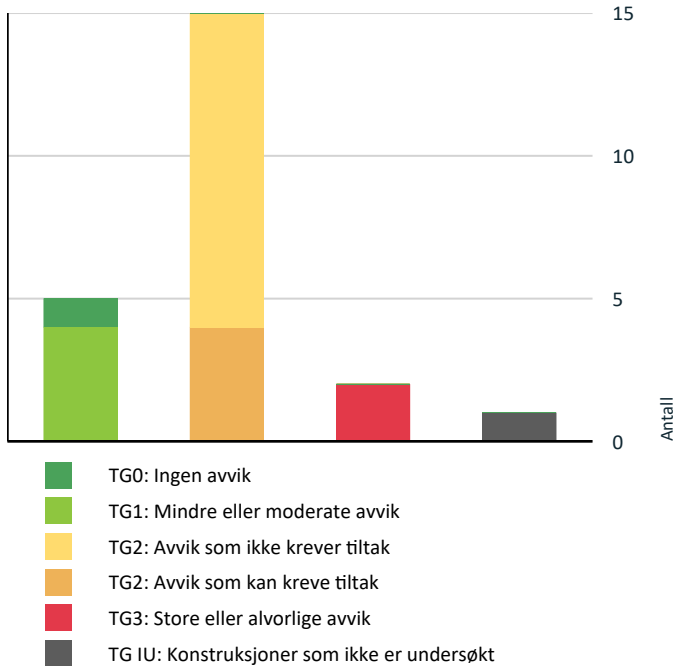
[Gå til side](#)

Borettslagsleilighet (i blokk)

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

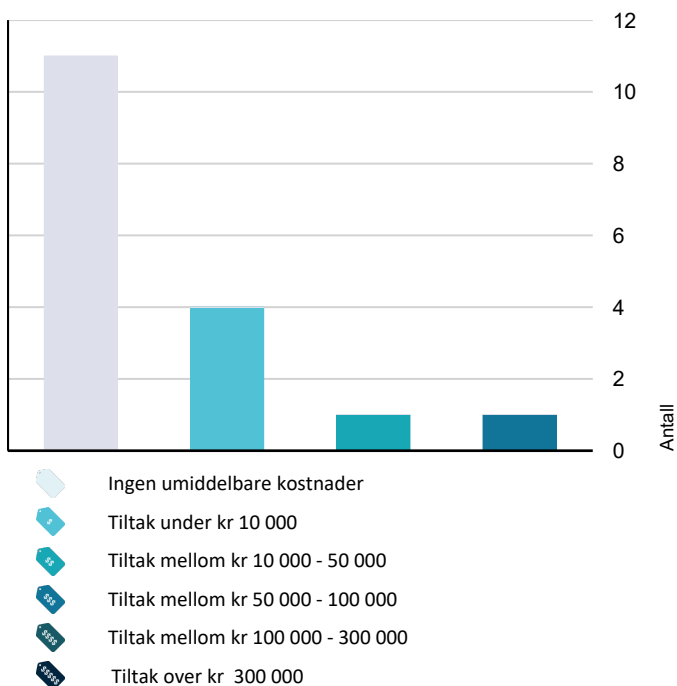
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet (i blokk)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. 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 mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er registrert sprukken fuge og målt indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved sluket. Vann står igjen på gulvet etter funksjonstest siden det er motfall i dusjnisen. Det er også stedvis motfall på hovedgulvet, som forøvrig stedvis er forholdsvis flatt uten fall. Grunnet list ved gulvet i dusjnisen kommer ikke eventuelt lekkasjevann til sluket, men med dagens løsning må listen være der så ikke vannet renner utover gulvet ved bruk. Stedvis trapping/tanning på fliser. Ingen synlig oppkant/oppbrett ved dørterskel. Det er registrert misfarging på fuger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er utettheter i det ene vinduet på soverommet ved hovedinngangen, hvor det er registrert isdannelse. Det er teipet i karmen nederst i hjørnet på et stuevindu, hvor det er synlig fuktmerker/sår under teipen (tørt ved måling på befaringsdagen). Dette er trolig gjort grunnet utettheter/luftlekkasje her. Ripet stedvis registrert på glass på soverom ved inngangen. Trolig ikke sikkerhetsglass i lave vinduer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Knirk registrert stedvis i gulvet. Enkelte sår/riper/hak/merker på gulvoverflaten. Enkelte sprekkdannelse i parkettskjøter. Bulker registrert stedvis i parkettskjøter. Stedvis svanker/bulninger på gulvoverflaten. Små hull/deforasjoner stedvis i overflaten etter installasjoner. Noe slitte veggoverflater. Enkelte sår og riper i veggoverflater. Det er registrert riss/sprekker stedvis i veggoverflater. Det er stedvis misfarging over sprekker og over lamper. Noe ujevnheter i overflatebehandlingen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

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

Det er registrert sprekkdannelse i smurt belegg i bunn av rørskapet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Enkelte sår/riper registrert. Trolig ikke sikkerhetsglass i lave glassruiter. Det er registrert stedvis noe utettheter øverst i hjørne mellom verandadører. Stedvis noe slitte tettelister.



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

Det er avvik:

Værslitt rekkverk med mye avflasket overflatebehandling og skjevheter/bulninger i skjøter på håndløper. Halvparten av forventet levetid på asfaltbelegget er passert, og asfaltbelegget har stedvis synlige sprekkdannelse.



! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsrapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.



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

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.

Målte avvik er på 18 mm i stue/kjøkken, og på 16 mm på soverommet mot hagen.



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

Det er avvik:

Det er registrert en sprekk i nedkant av dørkarmen inn til badet. Stedvis sår/riper/slitasje på dører/karmer.



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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Enkelte små hull stedvis i fuger.



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det kan ikke konstateres at membran er utført hensiktsmessig ut fra det som er synlig i sluket. Membranen skal vises hele veien rundt klemringen, noe den ikke gjør her. Det er bom i slukrist. Ingen dokumentasjon.



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

Det er avvik:

Det er lekkasje fra avløpet under servanten. Det er registrert løst dosete. Krakelering registrert i vasken. Enkelte sår/riper registrert på innredningen. Ved test av skylling på toalettet ble det registrert at man må holde knappene inne for at denne funksjonen skal fungere. Det ble også registrert noe svakt trykk på vannet ved test av nedskylling på toalettet.



! Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Skapdør over ventilator tar i ventilatoren ved test. Innredningen er noe slitt. Enkelte små sår/riper registrert. Det er manglende dampspærre på benkeplata over oppvaskmaskinen. Det er registrert sår/hakk på komfyren. Det er stedvis sprekker i fuger og elastisk fuge over benkeplate. Det er registrert bom i fliser over benkeplate i hjørnet av kjøkkenet.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Soverom ved inngangsdøren mangler ventiler i vindu/vegg.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er registrert noen fuktmerker på plata under berederen, men disse var tørre på befaringdagen.



Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
2006

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

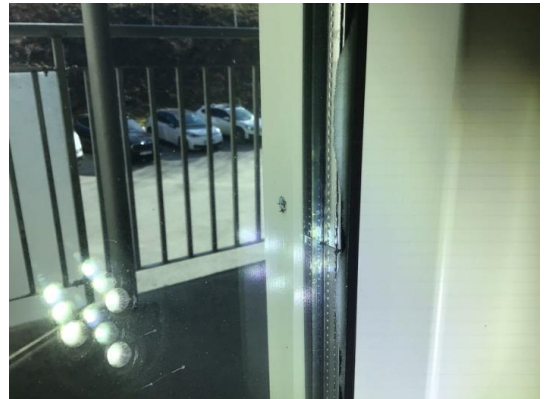
Standard
Normal standard fra byggeår.

UTVENDIG

Vinduer

TG 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Blanding av åpningsvinduer og vinduer med fast karm.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er utettheter i det ene vinduet på soverommet ved hovedinngangen, hvor det er registrert isdannelse. Det er teipet i karmen nederst i hjørnet på et stuevindu, hvor det er synlig fuktmerker/sår under teipen (tørt ved måling på befaringsdagen). Dette er trolig gjort grunnet utettheter/luftlekkasje her. Riper stedvis registrert på glass på soverom ved inngangen. Trolig ikke sikkerhetsglass i lave vinduer.

Tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak/reparasjon må påregnes på vinduet på soverommet ved inngangen (kun dette er kostnadsestimert). Lokale utbedringer anbefales også på stuevindu.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Malt inngangsdør i tre. Malt verandadør med 2-lags isolerglass. To-fløyet.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Enkelte sår/riper registrert. Trolig ikke sikkerhetsglass i lave glassruter. Det er registrert stedvis noe utettheter øverst i hjørne mellom verandadører. Stedvis noe slitte tettelister.

Tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer bør utføres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda i betong med asfaltbelegg og rekkverk i metall med håndløper i tre.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitt rekkverk med mye avflasket overflatebehandling og skjevheter/bulninger i skjøter på håndløper. Halvparten av forventet levetid på asfaltbelegget er passert, og asfaltbelegget har stedvis synlige sprekkdannelser.

Tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand og bruk, men tiltak bør på sikt påregnes.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett og gulvbelegg.
Innvendige veggoverflater bestående av malte plater. Himlinger bestående av støpt dekke.



Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Knirk registrert stedvis i gulvet. Enkelte sår/riper/hak/merker på gulvoverflaten. Enkelte sprekkdannelser i parkettskjøter. Bulker registrert stedvis i parkettskjøter. Stedvis svanker/bulninger på gulvoverflaten. Små hull/deformasjoner stedvis i overflaten etter installasjoner. Noe slitte veggoverflater. Enkelte sår og riper i veggoverflater. Det er registrert riss/sprekker stedvis i veggoverflater. Det er stedvis misfarging over sprekker og over lamper. Noe ujevnheter i overflatebehandlingen.

Tiltak

- Andre tiltak:

Om overflater skal pusses opp baserer seg på kjøpers individuelle behov. Kostnadsestimat gjelder kun enkelte utbedringer stedvis på vegger, på ingen måte alle nevnte forhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller av mur/betong.

Vurdering av 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.

Målte avvik er på 18 mm i stue/kjøkken, og på 16 mm på soverommet mot hagen.

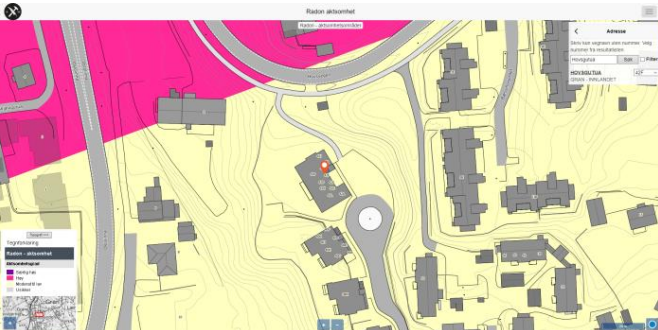
Tiltak

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

Radon

TG 2

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



Eiendommen ligger i et område med "Moderat til lav" aktsomhet av radon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat gjelder kun måling av verdier, ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG IU

Leiligheten har ikke installert eller mulighet for installering av ildsted.

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er registrert en sprekk i nedkant av dørkarmen inn til badet. Stedvis sår/riper/slitasje på dører/karmer.

Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak basert på funksjonalitet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene er belagt med keramiske fliser. Malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Enkelte små hull stedvis i fuger.

Tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand og bruk, men tiltak bør på sikt påregnes.

Overflater Gulv

TG 3

Baderomsgulvet er belagt med keramiske fliser. Varmekabler installert (disse ble ikke funksjonstestet på befaringdagen).



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- 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 mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er registrert sprukken fuge og målt indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved sluket. Vann står igjen på gulvet etter funksjonstest siden det er motfall i dusjnisen. Det er også stedvis motfall på hovedgulvet, som forøvrig stedvis er forholdsvis flatt uten fall. Grunnet list ved gulvet i dusjnisen kommer ikke eventuelt lekkasjevann til sluket, men med dagens løsning må listen være der så ikke vannet renner utover gulvet ved bruk. Stedvis trapping/tanning på fliser. Ingen synlig oppkant/oppbrett ved dørterskel. Det er registrert misfarging på fuger.

Tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Gulvet må bygges om med tilstrekkelig fall til sluket, noe som er det helt klart anbefalte og kostnadsestimerte tiltaket. Montering av lekkasjeværsler + tetting/oppføring ved terskel og etablering av dusjkabinett for å spare konstruksjonene for direkte vannpåkjenning anbefales hvis våtrommet skal brukes med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det kan ikke konstateres at membran er utført hensiktsmessig ut fra det som er synlig i sluket. Membranen skal vises hele veien rundt klemringen, noe den ikke gjør her. Det er bom i slukrist. Ingen dokumentasjon.

Tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Servantskap med 1-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.
Frittstående toalett. Dusjnisse med glassvegger.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lekkasje fra avløpet under servanten. Det er registrert løst dosete. Krakelering registrert i vasken. Enkelte sår/riper registrert på innredningen. Ved test av skylling på toalettet ble det registrert at man må holde knappene inne for at denne funksjonen skal fungere. Det ble også registrert noe svakt trykk på vannet ved test av nedskylling på toalettet.

Tiltak

- Tiltak:

Rekvirent opplyser at lekkasjen under vasken er utbedret/repert i etterkant av befaringen (forholdet er derfor ikke kostnadsestimert). Lokal utbedring på toalettet (skylling) bør utføres.

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Grunnet adkomst/konstruksjon er ikke hullet boret mot dusjnisjen.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning utført med malte glatte fronter. Laminat benkeplate. Ingen komfyrvakt montert (anbefales alltid). Innfelt oppvaskmaskin. Innfelt komfyr. Nedfelt kum med 1-greps blandebeater. Keramiske fliser montert over benkeplate.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skapdør over ventilator tar i ventilatoren ved test. Innredningen er noe slitt. Enkelte små sår/riper registrert. Det er manglende dampspærre på benkeplata over oppvaskmaskinen. Det er registrert sår/hakk på komfyren. Det er stedvis sprekker i fuger og elastisk fuge over benkeplate. Det er registrert bom i fliser over benkeplate i hjørnet av kjøkkenet.

Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak basert på funksjonalitet.

Avtrekk

TG 1

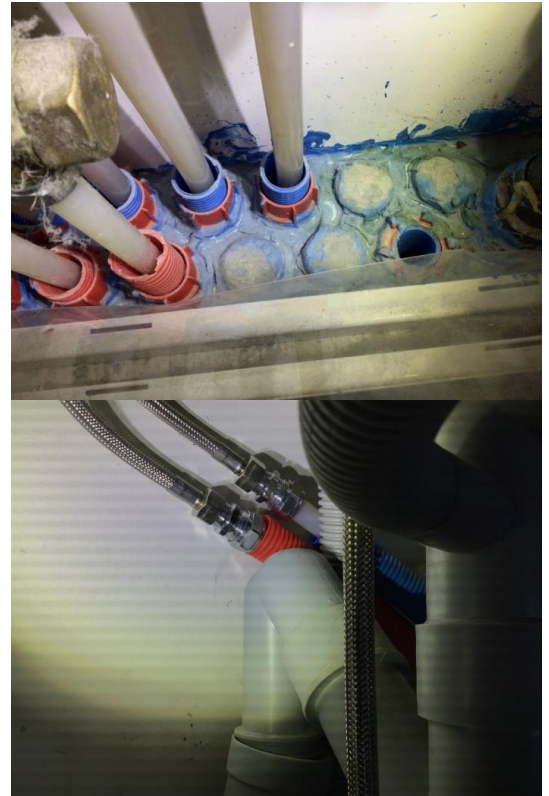
Ventilator montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Rør-i-rør system med fordelerskap.



Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er registrert sprekkeformasjoner i smurt belegg i bunn av rørskapet.

Tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat gjelder kun endetettinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

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

Soverom ved inngangsdøren mangler ventiler i vindu/vegg.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder på 120 liter i kjøkkenbenk.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er registrert noen fuktmerker på plata under berederen, men disse var tørre på befaringsdagen.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursbetegnelse.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
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
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 at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
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?
Nei

Tilstandsrapport

Det er registrert en litt løs stikkontakt montert over benkeplate på kjøkkenet. Det er en ledning ført inn i veggen med litt sprekker i fugemasse rundt på soverom mot inngangen.

Branntekniske forhold

! TG 3

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent



Kostnadsestimat: Under 10 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

66 m²/62 m²

Borettslagsleilighet (i blokk): Gang, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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 andelsbolig

Kr 3 500 000

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 uten fradrag

3 000 000

Tillegg for andel fellesformue	+	22 551
Frdrag for andel felles gjeld	-	706 621

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

Markedsvurdering

Det er beskrivelser og utregninger i dette takstdokumentet som ligger til grunn for fastsettelse av markedsverdien. Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode. Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hovsgutua 42O ,2750 GRAN 54 m ² 2006 1 sov	01-06-2022	2 200 000	2 050 000	716 971	2 766 971	51 240
2 Bæssmorjordet 1D ,2750 GRAN 68 m ² 2006 2 sov	14-03-2021	2 850 000	3 400 000	0	3 400 000	50 000
3 Bæssmorjordet 13C ,2750 GRAN 67 m ² 2006 2 sov	26-04-2021	3 100 000	3 200 000	0	3 200 000	47 761
4 Lidskjalgutua 2 ,2750 GRAN 82 m ² 2014 2 sov	11-11-2021	3 900 000	3 900 000	0	3 900 000	47 561
5 Hovsgutua 42A ,2750 GRAN 66 m ² 2006 2 sov	13-06-2021	2 090 000	2 090 000	806 949	2 896 949	43 893
6 Hovsgutua 42B ,2750 GRAN 62 m ² 2005 2 sov	02-02-2021	1 800 000	1 800 000	802 016	2 602 016	41 968
7 Bæssmorjordet 15B ,2750 GRAN 67 m ² 2007 2 sov	07-05-2019	2 750 000	2 750 000	0	2 750 000	41 045
8 Bæssmorjordet 19B ,2750 GRAN 78 m ² 2007 2 sov	28-07-2020	3 250 000	3 100 000	0	3 100 000	39 744

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	110 820
Vedlikeholdskostnader estimert av takstmannen.	Kr.	4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	115 000

Teknisk verdi bygninger

Borettslagsleilighet (i blokk)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Borettslagsleilighet (i blokk)	Kr.	2 700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 700 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
--	------------	------------------

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?

Aralet 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. Arealen 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 bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige 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

Borettslagsleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
2. etasje	66	62	4	Gang , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken	Bod
Sum	66	62	4		

Kommentar

I tillegg har seksjonen garasjeplass og bod (5 m²) i parkeringskjelleren.

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: Soverommet ved inngangen har utilstrekkelige dagslysforhold (under 10% lysflate). Målt takhøyde på ca. 2,50 m i leiligheten. Lavere takhøyde på badet der det er nedforet himling.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2023	Einar Haagensen	Takstingeniør
	Kjersti Gagnum	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3446 GRAN	262	194		0	1607 m ²	Eiendomsverdi.no og Kommunekart.com	Eiet

Adresse

Hovsgutua 42 F

Hjemmelshaver

Gran Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GRAN TERRASSE BORETTSLAG	988118850			Gagnum Harald Ingolf

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
28	22 551 31.12.2022	706 621 27.04.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Hovsgutua 42 F, 2750 Gran i Gran Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Reguleringsplan E-144, formål er boliger (delareal offentlig friområde).
Kommuneplan KP2017, arealbruk er boligbebyggelse, nåværende.
KP Støy: Gul sone iht. T-1442.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med blant annet plen, hekk, felles platting i belegningsstein, prydbusker, asfaltert gårdsplass, belegningsstein foran inngangsparti og forstøtningsmur.

Tinglyste/andre forhold

Informasjon om eiendommen og bygningene på eiendommen er begrenset siden eiendommen selges som dødsbo. Enke har ikke bodd i leiligheten siden sommeren år 2022, og rekvirent har aldri bodd i leiligheten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
28 220 000	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Rekvirent	05.05.2023	Rekvirent har gitt opplysninger om utførte arbeider, årstall og eventuelt andre relevante forhold. Rekvirent har lest gjennom og godkjent rapportutkastet.	Gjennomgått	0	Nei
Kommunale opplysninger	04.05.2023		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	11.05.2023	Fullstendig egenerklæring foreligger ikke, da eiendommen selges som dødsbo. Rekvirent og enke etter avdøde har fylt ut egenerklæringen etter beste evne.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	27.04.2023		Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	04.05.2023	Datert 12.08-2009	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	05.05.2023	Datert 01.11-2006	Gjennomgått	0	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.
- Fuktsøk: 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 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/AF1012>

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