

Tilstandsrapport

📍 Hadelandsvegen 1767, 2742 GRUA

📖 LUNNER kommune

gnr. 66, bnr. 148

Markedsverdi

2 500 000

Areal (BRA): Enebolig 202 m²



Befaringsdato: 07.08.2023

Rapportdato: 08.08.2023

Oppdragsnr.: 14001-1376

Referansenummer: OY4515

Autorisert foretak: Haagensen Takst



Gyldig rapport
08.08.2023

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 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, 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 bygningssakkyndig, 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

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.

! 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

Enebolig - Byggeår: 1929

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med taksteinsimiterte metallplater.
Takrenner-og nedløpsrør av lakkert stål. Vindskier i tre. Toppord i tre med stedvis beslag.
Yttervegger oppført med laft. Yttervegger på tilbygget er oppført med antatt isolert bindingsverk. Utvendig er ytterveggene kledd med malt stående panel.
Mansardtak med kaldt loft. Pulttak på tilbygget. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass (1. etasje og loftsetasje).
Malt trevindu med 2-lags isolerglass (Kjeller).
Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.
Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre og levegg i tre. Fundamentering på jordspyd.
Platting oppført i trekonstruksjoner. Enkel fundamentering på lettklinkerblokker.
Tretrapp til veranda/hovedinngang med rekkverk i tre. Takoverbygg over inngangen, delvis over trapp/veranda.
Trapp til kjeller i granitt.
Tilbygget takoverbygg: Pulttak med takplater.
Vegg/tak fundamentert på lettklinkerblokker og delvis festet til yttervegg.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater bestående av laminat og støpt gulv. Innvendige veggoverflater bestående av malt panel, tapet, panel imiterte plater og mur/granitt.
Himlinger bestående av malt panel, takessplater og stubbloft. Stedvis innfelt downlights.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv på grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe. Vedovner i 1. etasje (kjøkken og stue). Peisgrue i kjelleren som er tettet igjen med lettklinker og etablert sotluke.
Kjeller er en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur. Støpt gulv på grunn.
Bygningen har krypkjeller og blindkjeller under antatt trebjelkelag og stubbegulv.
Malt tretrapp med tette trinn mellom 1. etasje og loftsetasje.
Enkel kjellertrapp i tre mellom 1. etasje og kjelleren via kjeller lem fra kjøkkenet/kjeller.
Malte fyllingsdører og dører i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene er belagt med keramiske fliser. Malte plater i himlingen. Innfelte downlights.
Baderomsgulvet er belagt med keramiske fliser. Varmekabler installert.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Servantskap med 1-greps blandebatteri.
Dusjkabinett. Vegghengt toalett.
Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene er belagt med keramiske fliser. Malte plater i himlingen. Innfelte downlights.
Vaskeromsgulvet er belagt med keramiske fliser. Varmekabler installert.
Det er plastsluk og antatt smøremembran med ukjent utførelse.
Innredning med benkeplate og skap med utslagsvask med 1-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er utført med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Komfyrvakt. Nedfelt platetopp. Nedfelt kum med 1-greps blandebatteri. Innfelt oppvaskmaskin. Integreert stekeovn. Frittstående kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber, metall, pex, plast og rør-i-rør i plast med fordelerskap.
Avløpsrør av plast og støpejern. Ikke inspisert/ukjent i krypkjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmepumpe (luft-til-luft).
Vannpumpe og trykktank.
Varmtvannsbereder på 187 liter.
Sikringsskap med automatsikringer og kursbetegnelse.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke synlig fuktsikring over bakkenivå.

Grunnmur med granittblokker på hovedhuset, og med mur/lettklinker/betong på tilbygget. Ukjent fundamentering.

Boligen ligger i svakt skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er antatt av støpejern og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft og brønn (ikke lokalisert eller inspisert).

Septiktanken er av glassfiber/innvendig belagt med glassfiber.

Steinfyllinger e.l.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	202 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	202 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	90	90	0
Loftetasje	88	88	0
Kjeller	24	0	24
Sum	202	178	24

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

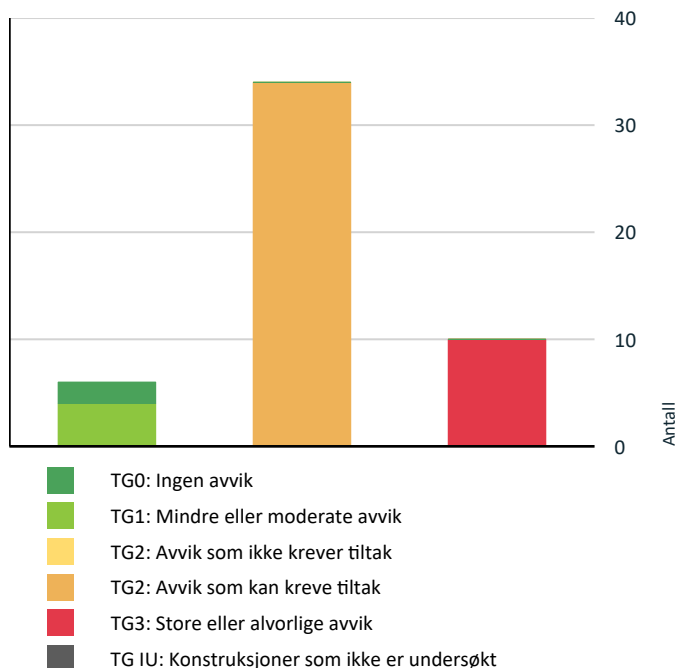
Enebolig

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

Takoverbygg over inngang, veranda og utebod etablert mot gårdsplass. Disse forholdene er ikke omsøkt. Planløsningen er noe endret.

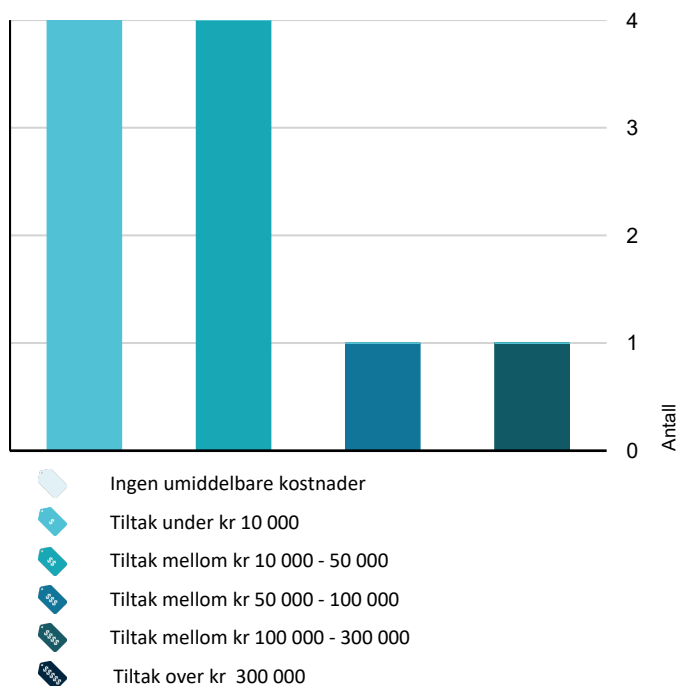
Sammendrag av boligens tilstand

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

Informasjonen om eiendommen er begrenset siden eiendommen selges som dødsbo.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det er synlige fuktmerker og målte forhøyede fuktverdier stedvis i undertaket på befaringsdagen. Dette gjelder rundt pipa, og lokalt på et sted ut mot vegen. Det er i en glippe i undertaket registrert at det ikke er underlagspapp e.l mellom takplater og undertak i tre. Dette kan medføre kondens fra takplater. TG 3 settes grunnet fuktmerkene.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vindskier/forkantbord/toppbord bærer preg av elde/slitasje, og har stedvis råteskader. Det er stedvis råte/hull i forkantbord. Det er stedvis frostsprengte nedløpsrør. Takrennener er besiktiget fra bakkenivå. Det er hull i et nedløp. Manglende utkast stedvis. Det er registrert nedbøyd takrenne mot gårds plass. Takrenne på tilbygget mot gårds plassen rant over på befaringsdagen. Enkelte vindskier/toppbord er vridde/sprekker. Stedvis avflasset overflatebehandling på beslag. Det er stedvis registrert bulker på nedløpsrør. Det skulle vært snøfangere på tilbygget iht. byggeforskrifter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

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

Kjellerdøren kan ikke lukkes helt igjen, og det er registrert råte i dørkarmen og fuktmerker på døren. TG 3 settes grunnet kjellerdøren. Enkelte sår/riper/merker/kloremarker registrert på karm/dør i 1. etasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

Det er registrert råte i bæresøyle til takoverbygget. For store åpninger registrert mellom trinn. Bygningsdelen bærer preg av elde. Trappen er værslitt og det er stedvis avflasset/ujevn overflatebehandling. Det er stedvis nedbulninger og rust på takplatene, og takplater dekker stedvis ikke alt treverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Blokker er stedvis noe presset innover.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kun delvis inspisert grunnet adkomstforhold. Forhøyede fuktverdier målt i bjelkelaget. Det er stedvis oppspist treverk i stubbloftet (barkebile e.). Noe råte i stubbloft/bjelke. Sprekker/bom/svikt/deformasjoner registrert i betonggulv. Indikasjoner på forhøyede fuktverdier på kjellergulv. Målte avvik er på 120 mm i boden med dør, og på 45 mm i den andre boden (Kjeller). Målte avvik er på 52 mm i gang med trapp, og på 25 mm i stua (1. etasje). Målte avvik er på 38 mm i gang, og på 65 mm på et tilfeldig valgt soverom (Loftsetasje).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er synlig stående vann på gulvet som renner inn under vinduet. Det rant også vann inn til naborom herfra, og bak trykktanken fra utsiden. Sluket i rommet med vindu tar ikke unna vann på befaringsdagen. Vann blir stående stedvis på gulvene. Det presiseres at det var ekstremt regnvær på befaringsdagen. Synlig fukt stedvis på treverk. Gulvet antas å ikke ha etablert fuktsperre mot grunn da dette ikke var normalt byggeåret tatt i betraktning. Indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved enkle fuktsøk. Bom og svikt/sprekker/deformasjoner registrert i betonggulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Noe bratt stigningsforhold i trappeløpet. Litt smale trinn i trappen. Trappen bærer preg av elde og slitasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Antatt ingen drengplast eller fungerende drenering. Det renner vann stedvis inn i kjelleren på befaringsdagen. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt og grunnet nevnte forhold. Det presiseres at det var ekstremt regnvær på befaringsdagen

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan
Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er stående vann i groper inn mot grunnmur flere steder. Eiendommen ligger i et område med aktsomhetsområde med "Steinsprang-utløpsområde, snøsskred- utløpsområde" og "flom aktsomhetsområde".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Stedvis værslitt panel. Utvendige vinduslister er avsluttet for nære vannbrett, slik at de vil trekke vann og forkorte levetiden. Stedvis avflasset overflatebehandling. Laftede vegger som er innkledd kan ha skjulte råteskader i større eller mindre grad. Enkelte råteskader/sprekker i panel rundt vinduer. Kledningen er stedvis avsluttet nærmere bakkenivå enn anbefalt (under 30 cm). Det er stedvis glipper i skjøter av kledningen. Ufagmessig skjøting av kledning stedvis.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonen er ikke inspisert grunnet adkomstforhold/konstruksjonsoppbygging på tilbygget. Det er stedvis oppspist treverk i undertaket (barkebile e.l.). Lofstluka er begrenset isolert. Det er stedvis registrert fuktmerker på undertaket.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er enkelte sår/riper på karm/vindu/vinduslist. Det er stedvis manglende omramming rundt karmen hvor man ser direkte inn til skum rundt vinduene både innvendig og utvendig.

! Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Begrenset inspeksjon. Det er målt forhøyede fuktverdier i vinduet. Underkant av vindu er stedvis plassert nærmere terreng enn 15 cm, og det sto i vann fra utsiden på befaringsdagen. Vindu bærer preg av elde. Vinduet er trolig punktert.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

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

Det er registrert skjevheter i verandaen. Stedvis for lavt rekkverk. Værslitt rekkverk med mye avflasset/ujevn overflatebehandling. Bygningsdelen bærer preg av elde. Det er kun montert flat håndløper, noe som ikke er anbefalt fordi vann ofte blir stående på håndløperen. Værslitte gulvbord. Stedvis noe sprekker/deforasjoner i gulvbord.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.

Platting fundamentert direkte på terreng vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kledningen er stedvis avsluttet nærmere bakkenivå enn anbefalt (under 30 cm). Det er ingen snøfangere eller takrenner/nedløp.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis oppsvulmede skjøter på laminatgulv. Stedvis svanker/bulninger på gulvoverflaten. Lister mangler stedvis. Lister dekker stedvis ikke overflaten. Det er stedvis slitte/avflasset lister. Knirk registrert stedvis i gulvet. Enkelte sår/riper/hakk/merker/malingssøl på gulvoverflaten. Bulker registrert stedvis i laminatskjøter. Enkelte lameller har sklidd fra hverandre. Tapeten har stedvis løsnet fra underlaget. Små hull stedvis i overflaten etter installasjoner. Noe ujevnheter i overflatebehandlingen. Noe slitte veggoverflater. Enkelte sår og riper i veggoverflater. Det er noe misfarging stedvis på takessplater. Det er stedvis manglende propper i vinduer dører. Det er stedvis uferdige løsninger på overflater. Det er skjevheter på overflater. Noe løs himling inn mot pipe i loftsetasje.

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Bom i puss registrert. Skorstein er ikke inspisert over tak grunnet ekstremt mye lyn/torden og styrtregn på befaringsdagen. Vedovner er plassert for nærme pipa. Det er stedvis manglende utkransinger rundt pipa, og det er stedvis brennbart materiale som gulv, lister, vegger og himling/etasjeskiller som ligger for nærme pipa. Pipa er ikke målt over tak, noe som medfører at det er ukjent om pipa har forskriftsmessig høyde over tak. Netting rundt pipa i loftsetasjen.

! Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Kryp Kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Kryp Kjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Kryp Kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryptkjeller.

Sammendrag av boligens tilstand

Kun deler av kjelleren er inspisert grunnet manglende adkomst. Kryp kjeller og blindkjeller under resten av boligen. Kryp kjeller/blindkjeller er risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Ingen tilkomst til krypt kjeller under tilbygg (grunnet tett luke) eller blindkjeller under hovedbygget.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Enkelte sår/riper/merker/hakk registrert. Det er registrert knirk i trappen. Trappen bærer preg av elde og slitasje med avflasset overflatebehandling.

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Stedvis sår/riper/slitasje på dører/karmer. Enkelte løse/ødelagte dørhåndtak. Stedvis manglende nøkkelskilt. Enkelte dører tar i karmen. Det er stedvis satt på dørhåndtak beslag med nøkkelhull, men det er ikke etablert nøkkelhull i døren.

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

Det er avvik:

Det er museekskremer flere steder i boligen, og det er musespist rundt isolasjonen rundt rør i kjelleren.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Ingen flis bak røret under vasken.

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

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert misfarging på fuger. Ingen oppkant/oppbrett ved dørterskel. Fullstendig inspeksjon var ikke mulig grunnet adkomstforhold på befaringsdagen. Det er fall til sluket, men dette tilfredsstillende ikke krav i teknisk forskrift. Rør ført direkte gjennom gulvet. Det er sår på et par fliser.

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

Det er avvik:

Membran er ikke ført langt nok opp på på rør. Ingen oppbrett på membran ved døra. Ingen dokumentasjon. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det kan ikke konstateres at eventuell membran er utført hensiktsmessig ut fra det som er synlig i sluket. Det er ukjent om det er membran på gulvet. Flislim smurt ned på sluket med riss/sprekker.

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

Det er avvik:

Noe oppsvulming på bunnplate i skap.

! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Svakt forhøyede fuktverdier målt via hullet. 65,6% relativ luftfuktighet ved bruk av sensor.

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

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert misfarging på fuger. Det er fall til sluket, men dette tilfredsstillende ikke krav i teknisk forskrift.

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

Det er avvik:

Ingen dokumentasjon. 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 siden det er smurt flislim ned i sluket. Delvis synlig membran på et lite synlig punkt i sluket.

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

Det er avvik:

Enkelte sår/riper registrert på innredningen. Litt løst feste på speil.

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

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert riper i platetoppen. Stedvis oppsvulming på innredningen. Enkelte sår/riper/merker registrert. Enkelte dører/skuffer er ujusterte. Innredningen er noe slitt. Det er målt forhøyede fuktverdier i kjøkkengulvet nedenfor stekeovnen. Museekskremer under vasken.

Grunnmuren har stedvis siget litt inn. Grunnmuren er en særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens. Det er registrert indikasjon på forhøyede fuktverdier på muren. Det er muligheter for at grunnmuren ikke er fundamentert til frostfri grunn.

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

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

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

Musespist isolasjon i kjeller, og museekskremer i rør-skapet. Det er stedvis registrert utilstrekkelig klamring/festing.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

Stedvis noe synlig rust på rør. Slitt fuge/tetting i overgang mellom plast og støpejern i kjeller.

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Sikringskap med automatsikringer og kursbetegnelse.

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

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

Det er ukjent om brønnen er privat, og rekvirent vet ikke hvor brønnen er.

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

Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det var begrenset synlighet for inspeksjon siden det var ganske gjengrodd.

Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår

1929

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard.

Tilbygg / modernisering

1977	Tilbygg vaskerom (opplyst i tidligere takst).
1998	Tilbygg bad loftsetasje (opplyst i tidligere takst).
2010	Ny inngangsdør.
2013	Nye takrenner, nedløpsrør, pipebeslag og varmpumpe.
2016	Nytt sikringsskap med nye sikringer. Vinduer i 1. etasje og loftsetasje er skiftet i år 2016 og 2017.
2017	Nytt bad og nytt vaskerom.
2022	Ny varmtvannsbereder.

UTVENDIG

Taktekking

TG 3

Taket er tekket med taksteinsimiterte metallplater. Inspisert fra bakkenivå. Grunnet ekstremt mye lyn/torden og styrtregn var det ikke forsvarlig å inspiserer taket.



Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er synlige fuktmerker og målte forhøyede fuktverdier stedvis i undertaket på befaringdagen. Dette gjelder rundt pipa, og lokalt på et sted ut mot veggen. Det er i en glippe i undertaket registrert at det ikke er underlagspapp e.l mellom takplater og undertak i tre. Dette kan medføre kondens fra takplater. TG 3 settes grunnet fuktmerkene.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Lokale utbedringer/repasasjon må gjennomføres. Kostnadsestimat gjelder kun lokale utbedringer av uttetheter, ikke andre nevnte forhold. Ytterligere undersøkelser av taket anbefales siden det ikke var forsvarlig med besiktigelse på befaringdagen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag

! TG 3

Takrenner-og nedløpsrør av lakkert stål. Vindskier i tre. Toppord i tre med stedvis beslag.



Vurdering av avvik:

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

Vindskier/forkantbord/toppbord bærer preg av elde/slitasje, og har stedvis råteskader. Det er stedvis råte/hull i forkantbord. Det er stedvis frostsprengte nedløpsrør. Takrennener er besiktiget fra bakkenivå. Det er hull i et nedløp. Manglende utkast stedvis. Det er registrert nedbøyd takrenne mot gårdsplass. Takrenne på tilbygget mot gårdsplassen rant over på befaringdagen. Enkelte vindskier/toppbord er vridde/sprekker. Stedvis avflasset overflatebehandling på beslag. Det er stedvis registrert bulker på nedløpsrør. Det skulle vært snøfangere på tilbygget iht. byggeforskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Lokale utbedringer/repasasjoner anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

! TG 2

Yttervegger oppført med laft. Yttervegger på tilbygget er oppført med antatt isolert bindingsverk. Utvendig er ytterveggene kledd med malt stående panel.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Stedvis værslitt panel. Utvendige vinduslister er avsluttet for nære vannbrett, slik at de vil trekke vann og forkorte levetiden. Stedvis avflasket overflatebehandling. Laftede vegger som er innkledd kan ha skjulte råteskader i større eller mindre grad. Enkelte råteskader/sprekker i panel rundt vinduer. Kledningen er stedvis avsluttet nærmere bakkenivå enn anbefalt (under 30 cm). Det er stedvis glipper i skjøter av kledningen. Ufagmessig skjøting av kledning stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Lokale utbedringer anbefales.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Mansardtak med kaldt loft. Pulttak på tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonen er ikke inspisert grunnet adkomstforhold/konstruksjonsoppbygging på tilbygget. Det er stedvis oppspist treverk i undertaket (barkebile e.l). Lofstluka er begrenset isolert. Det er stedvis registrert fuktmerker på undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer anbefales. På generelt grunnlag anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjoner som ikke er inspisert.

Vinduer

TG 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass (1. etasje og loftsetasje).



Tilstandsrapport



Årstill: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er enkelte sår/riper på karm/vindu/vinduslist. Det er stedvis manglende omramming rundt karmen hvor man ser direkte inn til skum rundt vinduene både innvendig og utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer - 2

TG 2

Malt trevindu med 2-lags isolerglass (Kjeller).



Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Begrenset inspeksjon. Det er målt forhøyede fuktverdier i vinduet. Underkant av vindu er stedvis plassert nærmere terreng enn 15 cm, og det sto i vann fra utsiden på befaringsdagen. Vindu bærer preg av elde. Vinduet er trolig punktert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.

Dører

TG 3

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Kjellerdøren kan ikke lukkes helt igjen, og det er registrert råte i dørkarmen og fuktmerker på døren. TG 3 settes grunnet kjellerdøren. Enkelte sår/riper/merker/kloremarker registrert på karm/dør i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

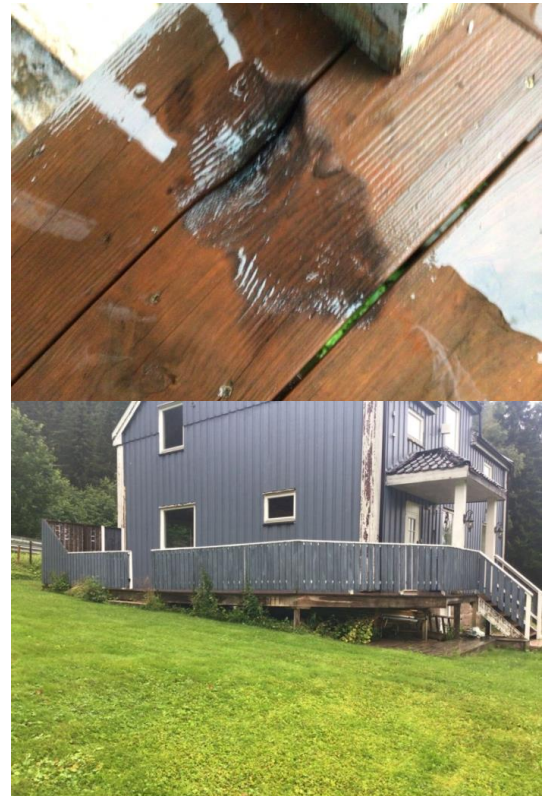
- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda oppført i trekonstruksjoner med rekkverk i tre og levegg i tre. Fundamentering på jordspyd.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er registrert skjevheter i verandaen. Stedvis for lavt rekkverk. Værslitt rekkverk med mye avflaset/ujevn overflatebehandling. Bygningsdelen bærer preg av elde. Det er kun montert flat håndløper, noe som ikke er anbefalt fordi vann ofte blir stående på håndløperen. Værslitte gulvbord. Stedvis noe sprekker/defomasjoner i gulvbord.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TG 2

Platting oppført i trekonstruksjoner. Enkel fundamentering på lettklinkerblokker.



Vurdering av avvik:

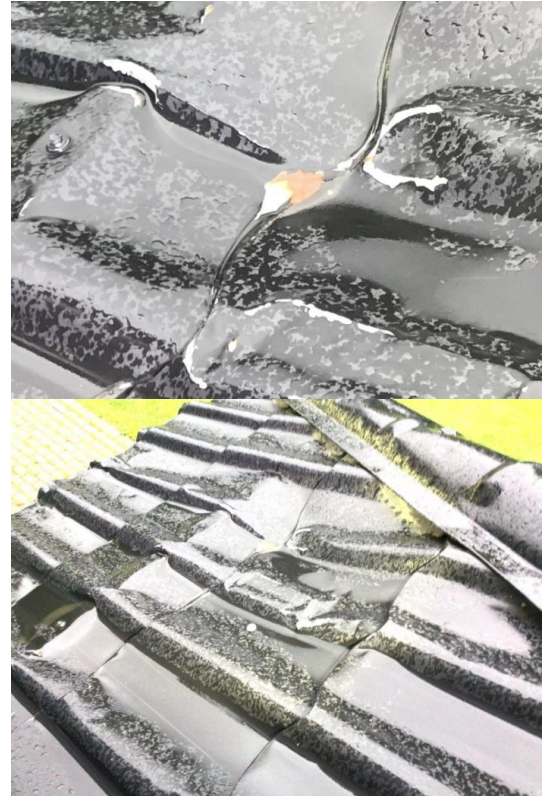
- Konstruksjonene har skjevheter.

Platting fundamentert direkte på terreng vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

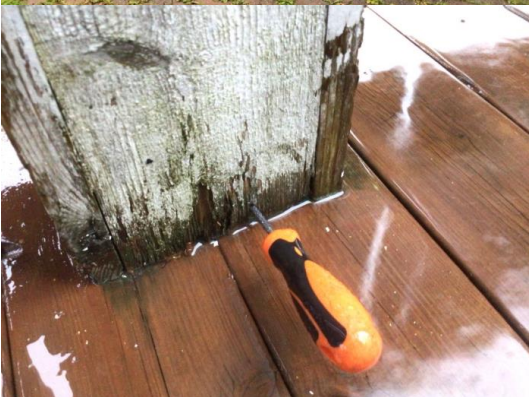
Bygningsdelen fungerer med dette avviket.



Utvendige trapper

TG 3

Tretrapp til veranda/hovedinngang med rekkverk i tre. Takoverbygg over inngangen, delvis over trapp/veranda.



Vurdering av avvik:

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

Det er registrert råte i bæresøyle til takoverbygget. For store åpninger registrert mellom trinn. Bygningsdelen bærer preg av elde. Trappen er værslitt og det er stedvis avflasset/ujevn overflatebehandling. Det er stedvis nedbulninger og rust på takplatene, og takplater dekker stedvis ikke alt treverk.

Konsekvens/tiltak

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

Lokale utbedringer anbefales. Kostnadsestimat gjelder kun reparasjon av bæresøyle.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper - 2

TG 3

Trapp til kjeller i granitt.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Blokker er stedvis noe presset innover.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre utvendige forhold - 2

TG 2

Tilbygget takoverbygg: Pulltak med takplater. Vegg/tak fundamentert på lettklinkerblokker og delvis festet til yttervegg.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kledningen er stedvis avsluttet nærmere bakkenivå enn anbefalt (under 30 cm). Det er ingen snøfangere eller takrenner/nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokale utbedringer anbefales.

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Innvendige gulvoverflater bestående av laminat og støpt gulv.
Innvendige veggoverflater bestående av malt panel, tapet, panel imiterte plater og mur/granitt.
Himlinger bestående av malt panel, takessplater og stubbloft. Stedvis innfelt downlights.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis oppsvulmede skjøter på laminatgulv. Stedvis svanker/bulninger på gulvoverflaten. Lister mangler stedvis. Lister dekker stedvis ikke overflaten. Det er stedvis slitte/avflasset lister. Knirk registrert stedvis i gulvet. Enkelte sår/riper/hakk/merker/malingssøl på gulvoverflaten. Bulker registrert stedvis i laminatskjøter. Enkelte lameller har sklidd fra hverandre. Tapeten har stedvis løsnet fra underlaget. Små hull stedvis i overflaten etter installasjoner. Noe ujevnheter i overflatebehandlingen. Noe slitte veggoverflater. Enkelte sår og riper i veggoverflater. Det er noe misfarging stedvis på takessplater. Det er stedvis manglende propper i vinduer dører. Det er stedvis uferdige løsninger på overflater. Det er skjevheter på overflater. Noe løs himling inn mot pipe i loftsetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv på grunn.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kun delvis inspisert grunnet adkomstforhold. Forhøyede fuktverdier målt i bjelkelaget. Det er stedvis oppspist treverk i stubbloftet (barkebille e.l). Noe råte i stubbloft/bjelke.

Sprekker/bom/sviikt/deformasjoner registrert i betonggulv. Indikasjoner på forhøyede fuktverdier på kjellergulv. Målte avvik er på 120 mm i boden med dør, og på 45 mm i den andre boden (Kjeller). Målte avvik er på 52 mm i gang med trapp, og på 25 mm i stua (1. etasje). Målte avvik er på 38 mm i gang, og på 65 mm på et tilfeldig valgt soverom (Loftsetasje).

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- 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.

Kostnadsestimat gjelder kun lokale utbedringer/reparasjoner. Vurder eget behov for oppretting/repasjon av gulv. Dette er ikke kostnadsestimert. Ytterligere undersøkelser anbefales. Kjelleren bør luftes bedre for å hindre forhøyede fuktverdier i etasjeskille.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

TG 2

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



Eiendommen ligger i et område med både "Høy og Usikker" aktsomhet av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe. Vedovner i 1. etasje (kjøkken og stue). Peisgrue i kjelleren som er tettet igjen med lettklinker og etablert sotluke.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Bom i puss registrert. Skorstein er ikke inspisert over tak grunnet ekstremt mye lyn/torden og styrtregn på befaringsdagen. Vedovner er plassert for nærme pipa. Det er stedvis manglende utkransinger rundt pipa, og det er stedvis brennbart materiale som gulv, lister, vegger og himling/etasjeskiller som ligger for nærme pipa. Pipa er ikke målt over tak, noe som medfører at det er ukjent om pipa har forskriftsmessig høyde over tak. Netting rundt pipa i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er feiervesenet som er bestemmer hva som eventuelt må utføres av tiltak. Vær klar over at tiltak kan bli pålagt ved tilsyn. Lokale utbedringer anbefales.

Rom Under Terreng

TG 3

Kjeller er en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Tilstandsrapport

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er synlig stående vann på gulvet som renner inn under vinduet. Det rant også vann inn til naborom herfra, og bak trykk tanken fra utsiden. Sluket i rommet med vindu tar ikke unna vann på befaringsdagen. Vann blir stående stedvis på gulvene. Det presiseres at det var ekstremt regnvær på befaringsdagen. Synlig fukt stedvis på treverk. Gulvet antas å ikke ha etablert fuktsperre mot grunn da dette ikke var normalt byggeåret tatt i betraktning. Indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved enkle fuktsøk. Bom og svipt/sprekker/deformasjoner registrert i betonggulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Organisk materiale/treverk bør fjernes. Utbedring av gulv med deformasjoner bør vurderes. Sluk må åpnes/utbedres (kun dette er kosnadsestimert). Ventilasjon bør forbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller og blindkjeller under antatt trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller og blindkjeller var ikke tilgjengelig for inspeksjon.



Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Kun deler av kjelleren er inspisert grunnet manglende adkomst. Krypkjeller og blindkjeller under resten av boligen. Krypkjeller/blindkjeller er risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Ingen tilkomst til krypkjeller under tilbygg (grunnet tettet luke) eller blindkjeller under hovedbygget.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.
- Bedre ventilering må etableres.

Adkomst til krypkjeller og blindkjeller bør etableres.

Innvendige trapper

TG 2

Malt tretrapp med tette trinn mellom 1. etasje og loftsetasje.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Enkelte sår/riper/merker/hakk registrert. Det er registrert knirk i trappen. Trappen bærer preg av elde og slitasje med avflasset overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper - 2

TG 3

Enkel kjellertrapp i tre mellom 1. etasje og kjelleren via kjeller lem fra kjøkkenet/kjeller.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Noe bratt stigningsforhold i trappeløpet. Litt smale trinn i trappen. Trappen bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Malte fyllingsdører og dører i tre.



Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Stedvis sår/riper/slitasje på dører/karmer. Enkelte løse/ødelagte dørhåndtak. Stedvis manglende nøkkelskilt. Enkelte dører tar i karmen. Det er stedvis satt på dørhåndtak beslag med nøkkelhull, men det er ikke etablert nøkkelhull i døren.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

TG 2

Museekskremerter.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er museekskremerter flere steder i boligen, og det er musespist rundt isolasjonen rundt rør i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene er belagt med keramiske fliser. Malte plater i himlingen. Innfelte downlights. Det er indikasjon på forhøyede fuktverdier på vegger. Siden utslaget gjelder alle vegger er det trolig flis/lim e.l. som utgjør utslaget.



Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Ingen flis bak røret under vasken.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

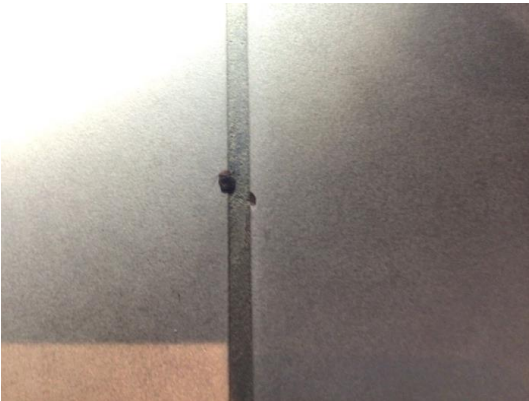
Lokale utbedringer anbefales.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Vaskeromsgulvet er belagt med keramiske fliser. Varmekabler installert.



Årstall: 2017

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert misfarging på fuger. Ingen oppkant/oppbrett ved dørterskel. Fullstendig inspeksjon var ikke mulig grunnet adkomstforhold på befaringsdagen. Det er fall til sluket, men dette tilfredsstillende ikke krav i teknisk forskrift. Rør ført direkte gjennom gulvet. Det er sår på et par fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og antatt smøremembran med ukjent utførelse.



Årstall: 2017

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran er ikke ført langt nok opp på på rør. Ingen oppbrett på membran ved døra. Ingen dokumentasjon. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det kan ikke konstateres at eventuell membran er utført hensiktsmessig ut fra det som er synlig i sluket. Det er ukjent om det er membran på gulvet. Flislim smurt ned på sluket med riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

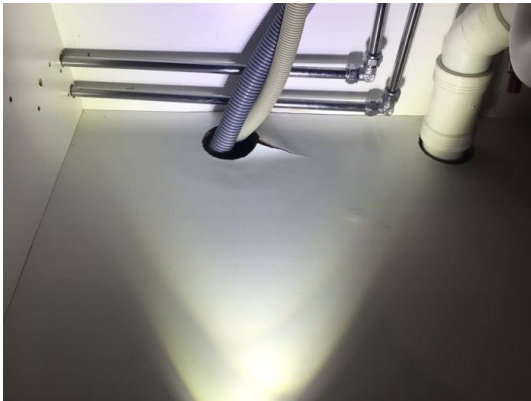
Da konstruksjonsoppbygningen er ukjent, anbefales ytterligere undersøkelser på generelt grunnlag. Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innredning med benkeplate og skap med utslagsvask med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.



Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe oppsvulming på bunnplate i skap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Følg med og se etter eventuell lekkasje (ingen indikasjoner på forhøyede fuktverdier på befaringsdagen).

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.



Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Svakt forhøyede fuktverdier målt via hullet. 65,6% relativ luftfuktighet ved bruk av sensor.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

LOFTETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene er belagt med keramiske fliser. Malte plater i himlingen. Innfelte downlights. Det er indikasjon på forhøyede fuktverdier på vegger. Siden utslaget gjelder alle vegger er det trolig flis/lim e.l som utgjør utslaget.

Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Baderomsgulvet er belagt med keramiske fliser. Varmekabler installert.

Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert misfarging på fuger. Det er fall til sluket, men dette tilfredsstillende ikke krav i teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

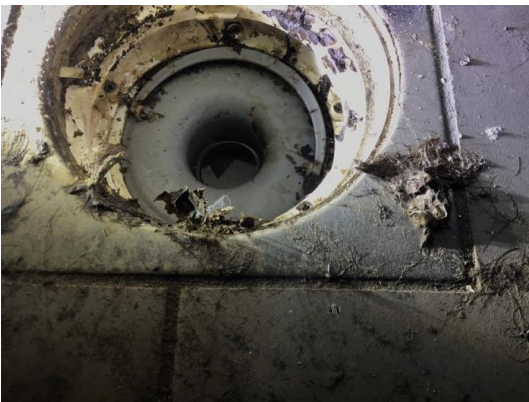
- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon. 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 siden det er smurt flislim ned i sluket. Delvis synlig membran på et lite synlig punkt i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Da konstruksjonsoppbygningen er ukjent, anbefales ytterligere undersøkelser på generelt grunnlag. Innhent dokumentasjon om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Servantskap med 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett. Vegghengt toalett.

Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte sår/riper registrert på innredningen. Litt løst feste på speil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring bør utføres.

Ventilasjon

TG 1

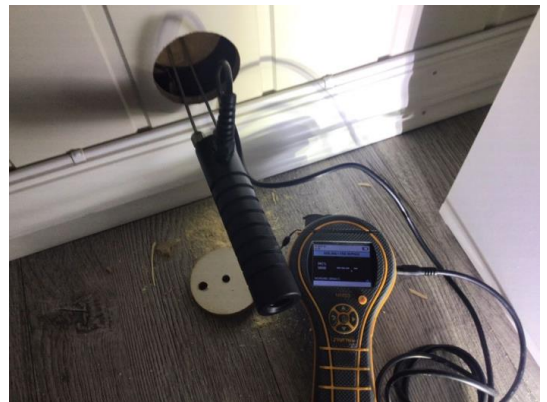
Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredningen er utført med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Komfyrvakt. Nedfelt platetopp. Nedfelt kum med 1-greps blandebatteri. Innfelt oppvaskmaskin. Integreert stekeovn. Frittstående kjøleskap.

Tilstandsrapport



Det er registrert riper i platetoppen. Stedvis oppsvulming på innredningen. Enkelte sår/riper/merker registrert. Enkelte dører/skuffer er ujusterte. Innredningen er noe slitt. Det er målt forhøyede fuktverdier i kjøkkengulvet nedenfor stekeovnen. Museekskremer under vasken.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Ytterligere undersøkelser anbefales, og utbedringer bør gjennomføres.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør av kobber, metall, pex, plast og rør-i-rør i plast med fordelerskap.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Musespist isolasjon i kjeller, og museekskremitter i rør-skapet. Det er stedvis registrert utilstrekkelig klamring/festing.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Rørene kan med fordel festes bedre. Lokal utbedring anbefales.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast og støpejern. Ikke inspisert/ukjent i krypkjeller.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Stedvis noe synlig rust på rør. Slitt fuge/tetting i overgang mellom plast og støpejern i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Lokale utbedringer anbefales.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

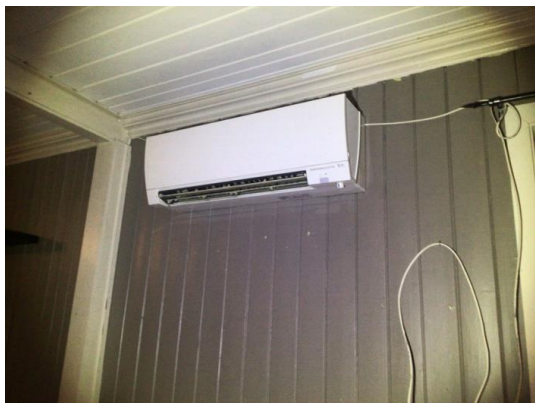
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

TG 2

Varmepumpe (luft-til-luft).



Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Andre VVS-installasjoner - 2

TG 2

Vannpumpe og trykktank.



Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder på 187 liter.



Årstill: 2022 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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 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.

Sikringssskap 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?
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarerklæringer for sikringssskapet, ny kurs til platetopp og vaskemaskin, stikk til varmepumpe og omlegg gang + soverom loftsetasje. Resterende arbeider er det ikke fremvist samsvarerklæring for.
Eksisterer det samsvarerklæring?
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?
Ukjent
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?
Ukjent
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 sikringssskap 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

Stedvis noe løse ledninger. Det er dokumentasjon for varmekabler på bad i sikringssskapet, men ikke for vaskerommet. Enkelte arbeider forøvrig er det ikke fremvist dokumentasjon for. Det anbefales ytterligere undersøkelser av elektrisk anlegg uten dokumentasjon. Kontrollen bør gjennomføres av kvalifisert elektrofaglig person som f. eks en el-takstmann e.l.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 3

Det er ikke synlig fuksikring over bakkenivå.



Branntekniske forhold

TG 0

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?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Antatt ingen drensplast eller fungerende drenering. Det renner vann stedvis inn i kjelleren på befaringsdagen. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt og grunnet nevnte forhold. Det presiseres at det var ekstremt regnvær på befaringsdagen

Konsekvens/tiltak

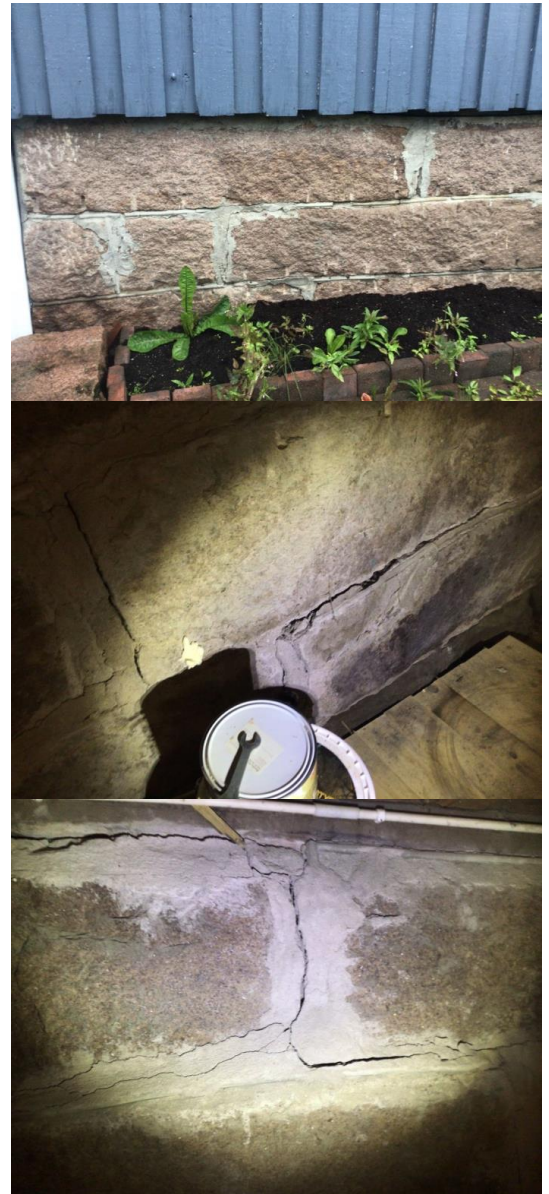
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur med granittblokker på hovedhuset, og med mur/lettklinker/betong på tilbygget. Ukjent fundamentering.



Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har stedvis siget litt inn. Grunnmuren er en særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens. Det er registrert indikasjon på forhøyede fuktverdier på muren. Det er muligheter for at grunnmuren ikke er fundamentert til frostfri grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men følg med hvis det nevnte forhold skulle forverre seg.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 3

Boligen ligger i svakt skrånende terreng.



Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan
- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale fohold for vann inn mot muren.

Det er stående vann i groper inn mot grunnmur flere steder. Eiendommen ligger i et område med aktsomhets område med "Steinsprang- utløpsområde, snøsskred- utløpsområde" og "flom aktsomhetsområde".

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er antatt av støpejern og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft og brønn (ikke lokalisert eller inspisert).

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Det er ukjent om brønnen er privat, og rekvirent vet ikke hvor brønnen er.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ytterligere undersøkelser av brønn anbefales.

Septiktank

TG 2

Septiktanken er av glassfiber/innvendig belagt med glassfiber.



Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Andre tomteforhold

TG 2

Steinfyllinger e.l.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var begrenset synlighet for inspeksjon siden det var ganske gjengrodd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

202 m²/178 m²

Enebolig: Entré, Kjøkken, Vaskerom, Stue, Kontor, Gang, 4 Soverom, Bad, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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, med tomteverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

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 Hadelandsvegen 1722 ,2742 GRUA 77 m ² 1920 2 sov	07-09-2020	1 850 000	1 825 000	0	1 825 000	23 701
2 Konvallvegen 41 ,2742 GRUA 126 m ² 1985 4 sov	04-09-2022	2 990 000	2 800 000	0	2 800 000	22 222
3 Muttastien 6 ,2742 GRUA 129 m ² 1950 5 sov	16-01-2022	2 690 000	2 800 000	0	2 800 000	21 705
4 Hadelandsvegen 1729 ,2742 GRUA 129 m ² 1952 3 sov	25-07-2022	2 500 000	2 780 000	0	2 780 000	21 550
5 Østhagan 6 ,2742 GRUA 147 m ² 1954 4 sov	07-06-2022	3 100 000	3 100 000	0	3 100 000	21 088
6 Konvallvegen 7 ,2742 GRUA 154 m ² 1986 5 sov		3 100 000	2 850 000	0	2 850 000	18 506
7 Frågåttvegen 14 ,2740 ROA 195 m ² 1985 5 sov		3 400 000	3 100 000	0	3 100 000	15 897
8 Tveitavegen 115 ,2740 ROA 240 m ² 1993 3 sov	02-02-2022	3 900 000	3 550 000	0	3 550 000	14 792

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		
Kommunale avgifter	Kr.	6 938
Forsikringspremie estimert av takstmannen.	Kr.	8 000
Renovasjon	Kr.	4 691
Vedlikeholdskostnader estimert av takstmannen.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	39 500

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 300 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 900 000

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. Aralet 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	90	90	0	Entré , Kjøkken , Vaskerom , Stue , Kontor	
Loftetasje	88	88	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad	
Kjeller	24	0	24		Bod , Bod 2
Sum	202	178	24		

Kommentar

Siden takhøyden varierer mellom måleverdig og ikke måleverdig areal i kjellerboden med inngangsdør, er arealet her noe skjønnsmessig beregnet. Dette rommet har veldig lite måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takoverbygg over inngang, veranda og utebod etablert mot gårds plass. Disse forholdene er ikke omsøkt. Planløsningen er noe endret.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Utført av faglærte.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Kjøkken (marginalt), kontor og alle soverommene har utilstrekkelige dagslysforhold (under 10% lysflate).

Målt takhøyde på 1,80 m - 1,95 m (kjeller).

Målt takhøyde på 2,48 m - 2,60 m. 2,30 m på vaskerom (1. etasje).

Målt takhøyde på 1,74 m - 2,50 m (loftsetasje).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2023	Einar Haagensen	Takstingeniør
	Geir Olderskog	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3054 LUNNER	66	148		0	3344 m ²	Eiendomsverdi.no og Kommunekart.com	Eiet

Adresse

Hadelandsvegen 1767

Hjemmelshaver

Olderskog Jon Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Hadelandsvegen 1767, 2742 Grua i Lunner Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig veinett.

Tilknytning vann

Privat vannforsyning fra brønn.

Tilknytning avløp

Privat avløp til septiktank. Utslipp til grunnen (opplyst i tidligere takst).

Regulering

Ikke regulert.

Kommuneplan 0533-2013-0005, arealbruk er boligbebyggelse, nåværende.

Støysone; Gul sone iht. T-1442.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med blant annet gruslagt gårds plass, plen og belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Informasjon om eiendommen og bygningene på eiendommen er begrenset siden eiendommen selges som dødsbo.

Rekvirent opplyser at vannet frøs på vaskerom og toalett i år 2023, men at det ikke har blitt oppdaget noe svekkelser i etterkant.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 200 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	31.07.2023		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	07.08.2023	Fullstendig egenerklæring foreligger ikke, da eiendommen selges som dødsbo.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Kommunale opplysninger	01.08.2023		Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent	07.08.2023	Rekvirent har gitt opplysninger om utførte arbeider, årstall og eventuelt andre relevante forhold. Rekvirent har lest gjennom og godkjent rapportutkastet.	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæringer	07.08.2023	Datert 23.08-2016, 29.10-2012 og 17.11-2016	Gjennomgått	0	Nei
Tidligere takst	07.08.2023	Datert 15.05-2012	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 slitasjegrاد: 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/OY4515>

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