

Tilstandsrapport

📍 Vandugveien 19, 1850 MYSEN

📖 INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 328, bnr. 113

Markedsverdi

3 350 000

Areal (BRA): Tomannsbolig 230 m², Garasje 34 m²



Befaringsdato: 01.11.2023

Rapportdato: 08.11.2023

Oppdragsnr.: 13975-2075

Referansenummer: RJ7690

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



Rapportansvarlig



Are Johan Moen
Uavhengig Takstingeniør
are@moentakst.no
415 58 912

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! 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

Tomannsbolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje på totalt 230 m². Grunnmursvegger er trolig av betong, med innvendig murstein. Yttervegger er reisverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type valmtak. Taket er tekket med betongtakstein. Alder for taktekingen er ukjent (over 30 år). Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass fra 1975 og 1985. Ett nyere vindu i PVC.

Boligen fremstår med en nøktern/dårlig standard på innredninger og utstyr. Kjøkken i 1. etasje, med kjøkkenøy. Innredningen er kjøpt brukt og har gråtonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkken2 i 1. etasje, med plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Eldre kjøkken i 2. etasje, med plass til spisegruppe. Innredningen har slette fronter og laminerte benkeplater. Bad i kjeller, med betong på gulvet og fliser på vegger. Rommet er innredet med enkel servant, dusj samt toalett. Bad i 1. etasje, med belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med baderomsinnredning med overhengende speil, belysning og sideskap, dusj samt toalett. Bad2 i 1. etasje er tilknyttet soverom, innredet med toalett (kværntoalett) og dusjkabinett. Bad i 2. etasje, med fliser på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med baderomsinnredning med profilerte, lyse fronter og speil, dusjkabinett samt toalett. Lite bad i 2. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv, bygget nytt i 2016 i egen regi. Rommet er innredet med servantinnredning, dusjkabinett og toalett.

Boligen fremstår med en generelt dårlig stand og forfatning, og det må påregnes utbedringer/vedlikehold i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Tomannsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong på 8 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Terrasse vendt mot vest på 16 m² og 47 m², med tilgang fra stuer. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv: Belegg og laminat.

Vegger: Panel, malte/tapetserte plater og baderomsplater.

Himlinger: Takessplater og panel.

2. etasje:

Gulv: Tregulv, belegg og fliser.

Vegger: Panel, malte/tapetserte plater og baderomsplater.

Himlinger: Takessplater og panel.

Malt tretrapp mellom etasjene.

Innvendige dører med forskjellig alder og utførelse.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad i kjeller, med betong på gulvet og fliser på vegger. Rommet er innredet med enkel servant. Det er montert dusj m/oppheng. Videre er det montert toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet (dårlig standard)

Bad i 1. etasje, med belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med baderomsinnredning med overhengende speil, belysning og sideskap, dusj samt toalett.

Bad2 i 1. etasje, tilknyttet soverom, innredet med toalett (kværntoalett) og dusjkabinett (nøktern standard).

Bad i 2. etasje, med fliser på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med baderomsinnredning med profilerte, lyse fronter og speil. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører av glass. Videre er det montert toalett. Stråleovn på veggen varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil i veggen (dårlig standard)

Lite bad i 2. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv, bygget nytt i 2016 i egen regi. Rommet er innredet med servantinnredning. Det er montert dusjkabinett og toalett. Stråleovn på veggen varmer opp rommet (dårlig standard).

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken med kjøkkenøy i 1. etasje. Innredningen er kjøpt bruk og har gråtonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Ingen kjøkkenventilator.

Kjøkken i 1. etasje, med plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg men ikke plass til oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er plassert over komfyr og er ført ut av vegg.

Eldre kjøkken i 2. etasje, med plass til spisegruppe. Innredningen har slette fronter og laminerte benkeplater. Oppvaskbenk av rustfritt stål inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilator er plassert over komfyr.

Eldre kjøkken i 2. etasje, med plass til spisegruppe. Innredningen har slette fronter og laminerte benkeplater. Oppvaskbenk av rustfritt stål inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilator er plassert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon:

Naturlig og elektrisk avtrekk.

Oppvarming:

2 stk. luft/luft varmepumper, montert i 2021.

Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Olje- og elstyrt sentralfyr i kjeller (ikke i bruk).

Varmekabler på bad i kjeller.

Stråleovn i ett bad 1. etasje samt badene i

2. etasje.

Annet:

Varmtvannstanken er plassert i kjeller og er på 300 liter, fra 2015.

Sikringskap med manuelle og automatiske sikringer.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Eiet tomt på 837 m². Tomta er pent opparbeidet med beplantet hageanlegg og singlet gårdsplass med kantstein og rullestein i nivåforskjeller. Parkering garasje og gårdsplass.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	264 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	230 m ²
Totalpris	3 350 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	0	0	0
1. etasje	119	119	0
2. etasje	111	111	0
Sum	230	230	0
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	34	0	34
Sum	34	0	34

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

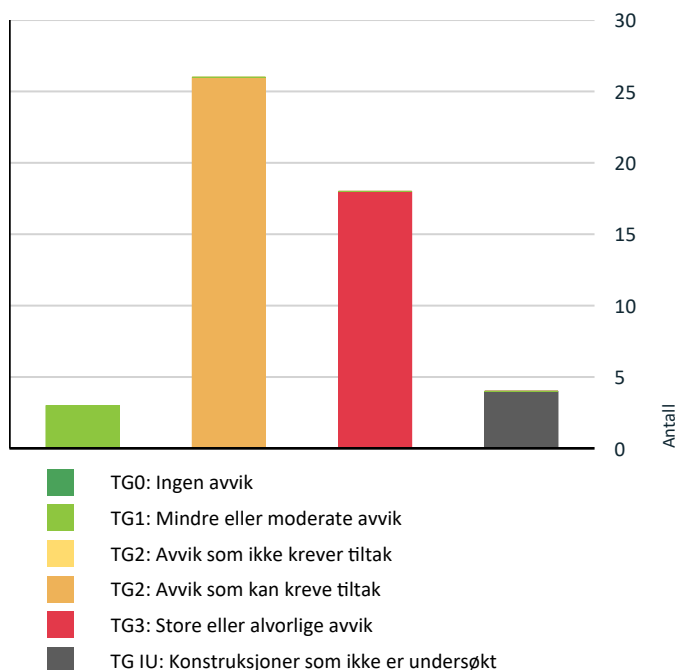
Tomannsbolig

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

- Bruksendring av opprinnelig romfortegnelse

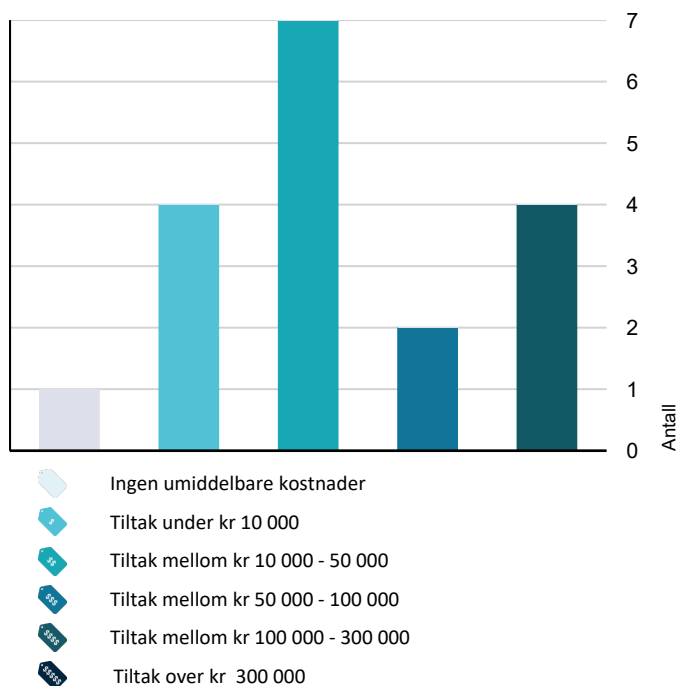
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

- Det ble foretatt stikktagninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte i flere kledningsbord rundt boligen. På steder hvor det er registrert mye råte i kledningsbord, er det å forvente at veggkonstruksjon har råteskader. Ellers er det generelt med værslitte bord.

- Åpent gjennom yttervegg, synlige glipper ut i stue i 1. etasje, fuktskader i veggen må påregnes. Det er trolig sittet et vindu i området tidligere og det er ikke tettet tilstrekkelig etter at dette ble kledd inn.

- Ukjent isoleringsgrad, trolig ingen isolering og tetting utvendig.

- Det bemerkes at kledningen ikke er tilstrekkelig luftet, noe som er vanlig på eldre hus, men likevel virker å fungere. Dette er normalt avhengig at ytterveggen er mindre tett enn i nyere hus.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er ingen lufting i konstruksjonen.

- Ingen lufting av takkonstruksjonen, fullisolert mellom bjelker. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. Dagens løsning gir økt risiko for fuktskader.

- Påvist noen områder med fuktskjolder på loftet, årsak er ukjent. Ikke fuktig på befaringdagen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Ved funksjonstesting av vinduer, ble det påvist at noen vinduer kan være vanskelige å åpne/lukke.
- Påvist vinduer med punktert glass. Årsaken til punkterte glass er som regel at det er kommet en brist i tetningsmassen mellom karm og rute. Denne bristen sørger for at det blir større lufttilgang mellom rutene og følgelig at Argongassen (den isolerende gassen) siver fortere ut og gir en redusert isoleringsevne (U-verdi).
- Påvist værslitt trevirke/tørkesprekker på vinduer utvendig. Bærer preg av elde.
- Ikke tilfredsstillende tetting rundt flere vinduer. Mangler tilstrekkelig med beslag. Det ble også påvist merkbart trekk rundt flere vinduer.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Påvist punktert glass på dør.
- Dører bærer dels preg av elde og slitasje, utskifninger må påregnes.
- Ikke benyttet beslag i underkant av dører i 1. etasje. Dette resulterer til økt fuktbelastning på konstruksjon.
- Ytterdør subber i karm.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

- Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan, skal sikres med rekkverk.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskader på overflater.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Påvist slitasje/skader på overflater også påvist stedvise fuktskader.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Badet er ikke bygget som fullverdig våtrom med tette løsninger eller sluk. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i manglende tetthet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Nøktern/enkel standard på badet, ikke bygget som fullverdig våtrom med tette løsninger. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Badet fremstår i en generelt dårlig stand og forfatning og fremstår med ufagmessige løsninger. Ellers påvist generelt med skader/slitasje. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Badet fremstår med ufagmessige løsninger og vil ikke tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling


[Gå til side](#)

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det er avvik:


- Påvist fuktskader på baderomsplater i dusjen. Ved søk etter fuktindikasjon ble det påvist unormale verdier.
- Påvist skader på himlingplater over stråleovn.


Sammendrag av boligens tilstand


 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).


 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kjøkkenventilator var ikke funksjonell på befaringsdagen.


 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
Sikringskap med manuelle og automatiske sikringer.
Varmekabler på bad i kjeller.
Stråleovn på bad i 1. etasje.


 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
Røykvarsler: Ja.
Brannslukker: Ja.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**


 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Terrengtet har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren. Det er viktig at terrengtet heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**


 **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)
Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Oljetanker som er tatt ut av bruk har fortsatt restolje. Derfor utgjør oljetanken fortsatt en forurensningsrisiko selv om den ikke lenger er i bruk. Derfor slås det fast i lovverket at hvis det oljefyrt oppvarmingssystemet fjernes, skal også oljetanken saneres.


 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


 **Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)


 **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)


 **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)


 **Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Levetid betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

 **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Takrenner har punktvis lekkasjer.
Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Bærer preg av elde, og det ble påvist diverse avvik.

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konstruksjonene har skjevheter.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.
- Terrasse og balkong var dekket med snø på befaringsdagen, inspeksjon er derfor mangelfull, dog ble det påvist slitasje/værslitt trevirke på gulvbord som var synlig.
- Påvist skjevheter i konstruksjon, som følge av for dårlig fundamentering.

 **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.

Sammendrag av boligens tilstand

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt 20 mm avvik i stue i 1. etasje. i 2. etasje var det generelt med innbo som gjorde målinger noe vanskelig.

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

- Det er ikke 30 cm fra framkant av ildsted til brennbar materiell. Gulv av brennbar materiale må foran og under ildsted dekkes med plate av ubrennbar materiale. Platen må stikke 30 cm frem foran innlegg.

! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Takstmannen gjorde fuktøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.
- Påvist saltutslag på vegger i kjeller. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.
- Det er ikke montert fuktspærre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.
- Påvist sprekker i betongdekket i kjeller.

! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Totalt fall er ansett som OK. Dog opplyst at det kan forekomme at vann blir liggende på gulv etter dusjing/bruk.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Ikke tilstrekkelig tettet rundt gjennomføringer i gulvet. Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk, med utstrakt dusjing og vannsøl. Tilstand forutsetter derfor tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på innredning.
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Påvist riss i servant og svellinger på enedeveggen til innredningen.

! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

! **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Påvist noe ufagmessig utførelse av kjøkkenmontering. Ellers påvist dels kondensering på kobberrør under kjøkkenbenken.

! **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

! **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er påvist fagmessig utførelse av deler av røropplegget i boligen, bærer preg å ikke værere utført av faglært rørlegger.
- Levetid vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

! **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)
Det er avvik:
- Ytterdelen til varmepumpe er ikke tilstrekkelig festet.

! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
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.

- Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil drenering kunne være forventbart. Det er tegn/indikasjoner på at utvendig fuktsikring har begrenset effekt. Påvist og målt unormale fuktvedier ved søk etter fuktindikasjon i kjeller.
- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

- Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskaader øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horizontal sprekke/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under "Konstruksjoner".

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under "Konstruksjoner".

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein, undertaket er bordtak. Alder for taktekkingen er ukjent (over 30 år).
- Taket var dekket med snø på befaringdagen. Vurdering er basert på alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Levetid betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

TG 2

Pipe er helbeslått med blikk over tak.
Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Bærer preg av elde, og det ble påvist diverse avvik.

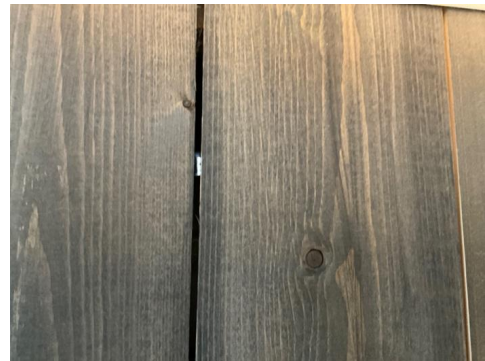
Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

TG 3

Yttervegger er reisverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning. Antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav som var gjeldende ved oppføringstidspunktet.



Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
 - Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det ble foretatt stikktagninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte i flere kledningsbord rundt boligen. På steder hvor det er registrert mye råte i kledningsbord, er det å forvente at veggkonstruksjon har råteskader. Ellers er det generelt med værslitte bord.
- Åpent gjennom yttervegg, synlige glipper ut i stue i 1. etasje, fuktskader i veggen må påregnes. Det er trolig sittet et vindu i området tidligere og det er ikke tettet tilstrekkelig etter at dette ble kledd inn.
- Ukjent isoleringsgrad, trolig ingen isolering og tetting utvendig.
- Det bemerkes at kledningen ikke er tilstrekkelig luftet, noe som er vanlig på eldre hus, men likevel virker å fungere. Dette er normalt avhengig at ytterveggen er mindre tett enn i nyere hus.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Bærende takkonstruksjon i tre, type valmtak.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

- Ingen lufting av takkonstruksjonen, fullisolert mellom bjelker. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. Dagens løsning gir økt risiko for fuktskader.

- Påvist noen områder med fuktskjolder på loftet, årsak er ukjent. Ikke fuktig på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

! TG 3

Vinduer med rammer og karmen i tre.

Vindusglass er av 2-lags isolerglass fra 1975 og 1985.

Ett nyere vindu i PVC.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

- Ved funksjonstesting av vinduer, ble det påvist at noen vinduer kan være vanskelig å åpne/lukke.
- Påvist vinduer med punktert glass. Årsaken til punkterte glass er som regel at det er kommet en brist i tetningsmassen mellom karm og rute. Denne bristen sørger for at det blir større lufttilgang mellom rutene og følgelig at Argongassen (den isolerende gassen) siver fortere ut og gir en redusert isoleringsevne (U-verdi).
- Påvist værslitt trevirke/tørkesprekker på vinduer utvendig. Bærer preg av elde.
- Ikke tilfredsstillende tetting rundt flere vinduer. Mangler tilstrekkelig med beslag. Det ble også påvist merkbart trekk rundt flere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Flere vinduer står ovenfor utbedringer og noen vinduer står ovenfor utskiftinger. Spesielt tetting rundt vinduer bør utbedres for å forhindre fukt i konstruksjoner.

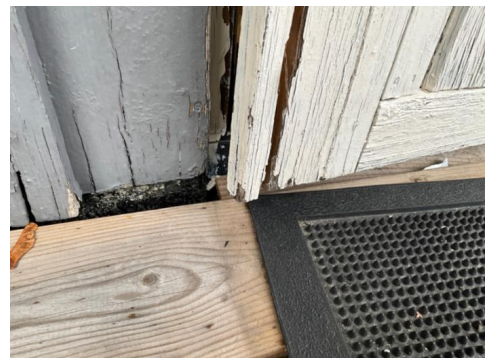
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

! TG 3

Nyere ytterdør til leilighet i 1. etasje.

Terrassedører med isolerglass, fra 1975.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Påvist punktert glass på dør.

- Dører bærer dels preg av elde og slitasje, utskiftinger må påregnes.

- Ikke benyttet beslag i underkant av dører i 1. etasje. Dette resulterer til økt fuktbelastning på konstruksjon.

- Ytterdør subber i karm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Skadede dører må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkong på 8 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Terrasse vendt mot vest på 16 m² og 47 m², med tilgang fra stuer. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord rekkverk.

- Terrasse og balkong var dekket med snø på befaringsdagen, inspeksjon er derfor noe mangelfull.



Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.

- Terrasse og balkong var dekket med snø på befaringsdagen, inspeksjon er derfor mangelfull, dog ble det påvist slitasje/værslitt trevirke på gulvbord som var synlig.

- Påvist skjevheter i konstruksjon, som følge av for dårlig fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Utvendige trapper

TG 3

Utvendig trapp i tre.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan, skal sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

Overflater

TG 3

1. etasje:

Gulv: Belegg og laminat.

Vegger: Panel, malte/tapetserte plater og baderomsplater.

Himlinger: Takessplater og panel.

2. etasje:

Gulv: Tregulv, belegg og fliser.

Vegger: Panel, malte/tapetserte plater og baderomsplater.

Himlinger: Takessplater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Påvist slitasje/skader på overflater også påvist stedvise fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overflater i flere rom i boligens står ovenfor utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt 20 mm avvik i stue i 1. etasje. i 2. etasje var det generelt med innbo som gjorde målinger noe vanskelig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Radon

! TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

! TG 2

Mursteinspipe.

Vedovn i stue og kjøkken i 2. etasje.



Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
 - Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er ikke 30 cm fra framkant av ildsted til brennbart materiell. Gulv av brennbart materiale må foran og under ildsted dekkes med plate av ubrennbart materiale. Platen må stikke 30 cm frem foran innlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng

! TG 2

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.
- Påvist saltutslag på vegger i kjeller. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.
- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.
- Påvist sprekker i betongdekket i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper

! TG 2

Malt tretrapp mellom etasjene.



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendige dører

! TG 3

Innvendige dører med forskjellig alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting av flere innvendige dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 2

Generell

TG 3

Bad tilknyttet soverom, innredet med toalett (kværntoalett) og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Badet er ikke bygget som fullverdig våtrom med tette løsninger eller sluk. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i manglende tetthet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltakning er ikke hensiktsmessig da det ikke ligger rør i vegg og det dusjes i tett dusjkabinett.

KJELLER > BAD

Generell

TG 3

Bad i kjeller, med betong på gulvet og fliser på vegger. Rommet er innredet med enkel servant. Det er montert dusj m/oppheng. Videre er det montert toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Nøktørn/enkel standard på badet, ikke bygget som fullverdig våtrom med tette løsninger. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltakning er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger i mur.

2. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Bad i 2. etasje, med fliser på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med baderomsinnredning med profilerte, lyse fronter og speil. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører av glass. Videre er det montert toalett. Stråleovn på veggen varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil i veggen.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Badet fremstår i en generelt dårlig stand og forfatning og fremstår med ufagmessige løsninger. Ellers påvist generelt med skader/slitasje. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Tilstandsrapport

Badet er i en såpass dårlig stand og forfatning at det ikke er foretatt hulltakning.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

! TG 3

Lite bad i 2. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv, bygget nytt i 2016 i egen regi. Rommet er innredet med servantinnredning. Det er montert dusjkabinett og toalett. Stråleovn på veggen varmer opp rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Badet fremstår med ufagmessige løsninger og vil ikke tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Badet fremstår i en såpass dårlig stand og forfatning at det ikke er utført noen hulltakning.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje, med belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med baderomsinnredning med overhengende speil, belysning samt sideskap. Det er montert dusj m/dusjoppheng. Videre er det installert toalett. Rommet varmes opp via stråleovn på veggen. Badet ventileres via mekanisk vifte i veggen.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

! TG 3

Veggene har baderomsplater.



Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:
 - Påvist fuktskader på baderomsplater i dusjen. Ved søk etter fuktindikasjon ble det påvist unormale verdier.
 - Påvist skader på himlingplater over stråleovn.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Totalt fall er ansett som OK. Dog opplyst at det kan forekomme at vann blir liggende på gulv etter dusjing/bruk.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Ikke tilstrekkelig tettet rundt gjennomføringer i gulvet. Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk, med utstrakt dusjing og vannsøl. Tilstand forutsetter derfor tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/-hjørne.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
 - Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Påvist riss i servant og svellinger på enedevæggen til innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk vifte i veggen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkken med kjøkkenøy. Innredningen er kjøpt brukt og har gråtonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Ingen kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Påvist noe ufagmessig utførelse av kjøkkenmontering. Ellers påvist dels kondensering på kobberrør under kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

TG 3

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimert: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN 2

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken i 1. etasje, med plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg men ikke plass til oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er plassert over komfyr og er ført ut av veggen.

- Kjøkkenet fremstår med noe slitasje, dog ikke mer enn man burde forvente alder tatt i betraktning.

1. ETASJE > KJØKKEN 2

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Eldre kjøkken i 2. etasje, med plass til spisegruppe. Innredningen har slette fronter og laminerte benkeplater. Oppvaskbenk av rustfritt stål inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilator er plassert over komfyr.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrاد.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

TG 3

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kjøkkenventilator var ikke funksjonell på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > KJØKKEN 2

Overflater og innredning

TG 2

Eldre kjøkken i 2. etasje, med plass til spisegruppe. Innredningen har slette fronter og laminerte benkeplater. Oppvaskbenk av rustfritt stål inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilator er plassert over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrاد.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

2. ETASJE > KJØKKEN 2

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut (eldre).

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Rørføringer er av kobber.

Stoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

Alder for røropplegg: Ukjent, mye eldre opplegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist fagmessig utførelse av deler av røropplegget i boligen, bærer preg å ikke være utført av faglært rørlegger.
- Levetid vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsledninger er av plast.

Alder for røropplegg: Ukjent, mye eldre opplegg.

- Lagt nyere avløpsrør i dekket i kjeller (iht til eier).

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjon

TG 2

Naturlig og elektrisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Andre VVS-installasjoner

TG 2

2 stk. luft/luft varmpumper, montert i 2021. Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ytterdelen til varmpumpe er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres tiltak om avviket kal lukkes.

Varmesentral

TG 2

Olje- og elstyrte sentralfyr i kjeller (ikke i bruk).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ukjent tilstand på sentralfyr og om denne er omgjort for bruk av eventuelt biobrensel. Dersom anlegget skal tas i bruk, må det gjøres utbedring /service av sentralfyren.

Varmtvannstank

! TG 2

Varmtvannstanken er plassert i kjeller og er på 300 liter, fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Vannbåren varme

! TG 2

Radiatorovner (ikke i bruk).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Dersom radiatorovner skal tas i bruk må det gjennomføres service/utbedringer.

Elektrisk anlegg

! TG 3

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

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

Sikringsskap med manuelle og automatiske sikringer.
Varmekabler på bad i kjeller.
Stråleovn på bad i 1. etasje.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

3. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

5. 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
6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringskap

7. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
9. 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

- Foreligger ikke dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget. Deler av anlegget bærer også preg av være utført av ufaglært arbeidskraft, takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll/el-takst på det elektriske anlegget.

- Da takstmannen ikke besitter tilstrekkelig kompetanse i elektrofaget, er det ikke utført noen kostnadsestimat i rapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Branntekniske forhold

! TG 3

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Drenering

! TG 2

Ukjent drenefunksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
 - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
 - Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dreneffekt kunne være forventbart. Det er tegn/indikasjoner på at utvendig fuksikring har begrenset effekt. Påvist og målt unormale fuktvedier ved søk etter fuktindikasjon i kjeller.
- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmursvegger er trolig av betong, med innvendig murstein. Boligen er fundamentert med betong.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskaader øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekke/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

- Lokal utbedring må utføres for å lukke avviket. Dog anbefalt å følge med på videre utvikling.

Terrengforhold

! TG 3

Flat tomt.



Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
 - Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Terrengtet har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren. Det er viktig at terrengtet heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

! TG 3

Oljetank, nedgravd i hagen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Tilstandsrapport

- Oljetanker som er tatt ut av bruk har fortsatt restolje. Derfor utgjør oljetanken fortsatt en forurensingsrisiko selv om den ikke lenger er i bruk. Derfor slås det fast i lovverket at hvis det oljefyrte oppvarmingssystemet fjernes, skal også oljetanken saneres.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasje på ca. 34 m² (tidligere takst).

- Ikke inspisert grunnet manglende adkomst.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

230 m²/230 m²

Tomannsbolig: 5 Bad, Entré, 4 Gang, 4 Kjøkken, 4 Stuer, 2 Trapperom, 4 Soverom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 34 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 350 000

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 4 600 000

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

3 350 000

Konklusjon markedsverdi

3 350 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Den generelle tilstanden til boligen har negativ innvirkning på markedsverdien.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 280 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 300 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 300 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

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 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, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealer i boliger kan deles inn i følgende arealtyper

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal /Åpent areal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brytning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Hva er måleverdig areal?

Areal 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 bygningssakkyndiges eget skjønn. **Arealet angis med en desimal**, 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Kjeller	0	0	0	Bad	
1. etasje	119	119	0	Entré , Gang , Kjøkken , Stue , Trapperom , Gang 2, Kjøkken 2, Stue 2, Soverom , Soverom 2, Bad , Bad 2	
2. etasje	111	111	0	Bad , Gang , Kjøkken , Stue , Trapperom , Bad 2, Gang 2, Kjøkken 2, Stue 2, Soverom , Soverom 2	
Sum	230	230	0		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM		
Kjeller						
1. etasje	119			119		
2. etasje	111			111		
SUM	230					
SUM BRA	230					

Kommentar

- Ikke godkjent takhøyde i kjeller, under 1,9 meter.
- Ikke tilgang til alle rom i kjeller på bafaringsdagen.
- Felles vaskerom i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Bruksendring av opprinnelig romfortegnelse

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

Kommentar: Utført diverse arbeider de siste år. Arbeider er utført i egen regi.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	34	0	34		
Sum	34	0	34		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. etasje		34		34			
SUM		34					
SUM BRA	34						

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.11.2023	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3014 INDRE ØSTFOLD	328	113		0	837 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vandugveien 19

Hjemmelshaver

Stenberg Hans Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i eldre, etablert boligområde i Vandugveien, på vestsiden av Vandugbakken, ca. 750 meter fra Mysen sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

Adkomstvei

Greie adkomstforhold.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 837 m². Tomta er pent opparbeidet med beplantet hageanlegg og singlet gårdsplass med kantstein og rullestein i nivåforskjeller. Parkering garasje og gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 200 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring			Ikke 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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 omsluttede 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/RJ7690>

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