

Tilstandsrapport

📍 Moavegen 42 B, 2619 LILLEHAMMER

📖 LILLEHAMMER kommune

gnr. 41, bnr. 875

Markedsverdi

4 500 000

Areal (BRA): Garasje 88 m², Enebolig leilighet nord 95 m², Leilighet sør 1 etg 63 m², Leilighet 2 etg sør 37 m²



Befaringsdato: 02.06.2023

Rapportdato: 13.06.2023

Oppdragsnr.: 10064-1607

Referansenummer: AX7562

Autorisert foretak: Ekern Byggtakst AS



Gyldig rapport
13.06.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Stian Ekern

stiantakst@yahoo.no

478 14 432

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det er en generasjonsbolig/ 2 mannsbolig + en hybelleilighet total 3 boenheter. (Det er i tillegg en 4 leilighet overgarasjen bygd i 2005 den er ikke godkjent av bygningsmyndigheten Generasjonsbolig med hybelleilighet er godkjent av bygningsmyndighetene , men leilighet på garasje har aldri vært omsøkt.

Merk at det ikke er bygget brann/lydskille mellom enhetene etter dagens krav.

Boligen holder i hovedsak standard fra 1989 til 2003 samt at bad har blitt rehabilitert i 2001 og 2015.

Bygget fremstår i hovedsak i en normal tilstand etter alder. Overflater begynner å bli noe slitt. Det må derfor påregnes løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger , men befaringen avdekket ingen alvorlige feil eller mangler som må påregnes strakstiltak.

Det er gitt en del TG 2 i rapporten. De fleste av disse er satt på bakgrunn av alder, normal slitasje og avvik fra dagens krav

Bemerk at bygning generelt som grunnmur, vegg og takkonstruksjoner er beskrevet under enebolig leilighet nord under konstruksjoner.

Viser til rapportens enkelte punkter

Leilighet sør 1 etg

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige forhold på bygget generelt som grunnmur, utvendig kledning og takkonstruksjon beskrives i rapporten under : Enebolig leilighet nord under konstruksjoner

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv
Lakkerte tregulv
Belegg
Slitt tregulv med glippe mellom enkelte bord .
Knirk

Vegger
Panel

Himling
Panel

Innerdører
Profilerte heltredører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtromsbelegg med gulvvarme
Sluk plassert ved kabinett
Ok fall mot sluk. Belegg bør kappes og festes bedre mot dørterskel
Baderomsplater på vegger. Sokkelist ikke benyttet
Dusjsone mot yttervegg
Malt glatt gipsoverflate i himling. Sprekker i overflaten.
Dusjkabinett
Baderomsinnredning med vask i porselen med etgrepsarmatur
Stålvask
Plass og opplegg til vaskemaskin
Vindu med 2 lags glass datert 1986
Elektrisk avtrekksvifte

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning har laminerte skrog med profilerte fronter
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask med etgrepsarmatur
Plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap
Elektrisk avtrekksvifte over komfyrplass

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc rom
Eldre belegg på gulv
Panel vegger og himling
Vegghengt vask med togrepsarmatur
Gulvmontert toalett
Elektrisk panelovn
Takventil

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming via varmepumpe på stue, vedfyring , gulvvarme på bad og elektriske panelovner

Enebolig leilighet nord

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige forhold på bygget generelt som grunnmur, utvendig kledning og takkonstruksjon beskrives i rapporten under : Enebolig leilighet nord under konstruksjoner

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innerdører
Heltredører
Enkelte dører må justeres .

Gulv
Belegg og Laminat
Veldig slitt Laminat på kjøkken. og stue

Vegger
Panel

Himling
Panel

Trapper i heltre med lakkerte overflater
Ikke håndløper langs vegg. Løst rekkverk

VÅTROM

[Gå til side](#)

Kjeller bad
Fliser på gulv med varmekabler
Sluk plassert under badekar
Noe mindre fall mot sluk enn dagens krav
Fliser på vegger
Takessplater i himling
Vanskelig å påvise mansjett i sluk
Baderomsinnredning med hvite fronter . Vask i
porselen med etgrepsarmatur
Gulvmontert toalett
Badekar
Våtsonen mot grunnmur og delevegg i mur

Bad 2 etg
Våtromsbelegg på gulv. Sluk plassert under
kabinett . Gulvvarme
Ok fall mot sluk
Utett sveiseskjøt på belegg. Oppkant mot
veggfliser er lagt oppunder nedkant på flis. Ikke
fagmessig utførelse
Flis på vegger i dusjonen
Øvrige vegger med panel
Panel i himling .
Baderomsinnredning med profilerte fronter . Vask
i porselen med etgrepsarmatur
Dusjkabinett
Oppdriftsventil

Vaskerom
Eldre gulvbelegg
Svakt fall mot sluk
Gulvvarme
Pussete muroverflater på vegger
Stålvask
Plass og opplegg til vaskemaskin
Veggventil

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra eldre årstall med profilerte
fronter
Skade i ene dørblad. Dører må justeres
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask med
etgrepsarmatur
Plass til komfyr , oppvaskmaskin og kjøleskap
Mekanisk avtrekk

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc rom
Belegg på gulv fra eldre årstall . Knirk i gulv
Panel på vegger og himling
Vegghengt vask i porselen med etgrepsarmatur
Ventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Elektriske varmekabler i alle rom i kjelleren
Ellers oppvarming via elektriske panelovner

Leilighet 2 etg sør

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige forhold på bygget generelt som
grunnmur, utvendig kledning og takkonstruksjon
beskrives i rapporten under : Enebolig leilighet
nord under konstruksjoner

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv
Lakkerte tregulv
Overflateslitasje med riper og hakk

Vegger
Malt panel

Himling
Malt panel

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtromsbelegg på gulv uten gulvvarme
Sluk i dusjonen . Ok fall motsluk
Fliser på vegg i dusjonen. Riss i fuger og noe
svertesopp i mykfuge.
Øvrige vegger og himling med panel
Gulvmontert toalett
Dusjarmatur montert rett på vegg.
Vegghengt vask i porselen med etgrepsarmatur
Elektrisk panelovn
Elektrisk avtrekksvifte

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning har laminerte skrog med glatte fronter
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske med etgrepsarmatur
Plass til komfyr og kjøleskap
Noe svelling på fronter
Elektrisk avtrekksvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming via elektriske panelovner

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig leilighet nord

- Det foreligger ikke tegninger

Leilighet sør 1 etg

- Det foreligger ikke tegninger

Leilighet 2 etg sør

- Det foreligger ikke tegninger

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	283 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	51	16	35
Etasje	37	37	0
Sum	88	53	35

Enebolig leilighet nord

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	33	33	0
1.Etasje	37	37	0
2. etasje	25	25	0
Sum	95	95	0

Leilighet sør 1 etg

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	63	63	0
Sum	63	63	0

Leilighet 2 etg sør

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.Etasje	37	37	0
Sum	37	37	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

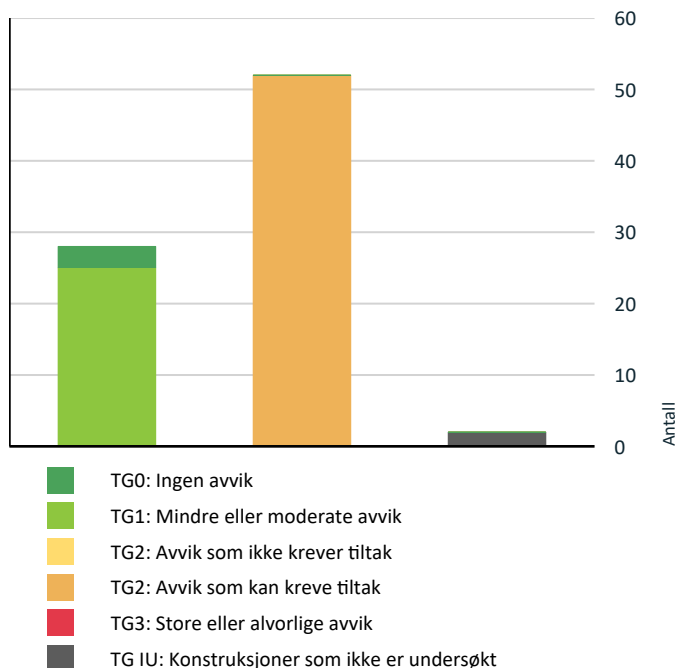
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig leilighet nord

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist andre avvik:

lakkavflassing og famlet overflate samt noe rust ved gradrenner. Ingen tegn til lekkasjer, men det gjøres oppmerksom på alder. Normalt sett bør det være igjen en del levetid på tekingen

 **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis noe slitt panel med sprekker. Dog ingen unormal slitasje med tanke på alder

 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder samt at kontrollen er begrenset på grunn av lukket konstruksjon. Forutsetter at konstruksjonen er bygget med isolasjon, dampspærre og luftesjikt

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Tg er satt på bakgrunn av alder ihht forventet restlevetid

Slitt karm vindu sov 2 etg.

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

Det er påvist andre avvik:

Slitte overflater med behov for vedlikehold. Spesielt leegger. Skjevheter på leegger

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

Det er påvist andre avvik:

Veldig slitt Laminat på kjøkken og stue

Knirk i gulv

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

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

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Anbefalte grenser for radon:

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³

Begrepet tiltaksgrense defineres som den grensen hvor Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at tiltak alltid iverksettes. Dersom årsmiddelverdien fra radonmålinger avdekker høyere nivåer enn tiltaksgrensen, anbefaler DSA at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene.

Tiltak bør utføres etter gitte standarder. Det anbefales også at radonmålinger gjentas etter at tiltak er iverksatt, for å påse at effekten av tiltak er tilstrekkelig.

Grenseverdi på 200 Bq/m³

Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien, anbefales det at (om nødvendig gjentatte) radonreduserende tiltak iverksettes, med påfølgende radonmålinger, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien

 **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverk er løst og må festes bedre

 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

 **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

 **Våtrom > Ventilasjon > Bad** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig avtrekk.

 **Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom** [Gå til side](#)
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

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

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

 **Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig avtrekk.

 **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
TG er satt på bakgrunn av alder

 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Utett sveiseskjøt på beleg. Oppkant mot veggfliser er lagt oppunder nedkant på flis. Ikke fagmessig utførelse
Dusjkabinett må fortsatt benyttes

 **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
utett sveiseskjøt på beleg. Forsiktig bruk må påregnes. Dusjkabinett må fortsatt benyttes

 **Våtrom > Ventilasjon > Bad** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig avtrekk.

 **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Skade i ene dørblad. Dører må justeres

 **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Knirk i gulv

 **Spesialrom > Teknisk anlegg > Toalettrom** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
TG er satt på bakgrunn av alder ihht forventet restlevetid

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Det er påvist noe riss i grunnmuren i den eldste delen, men dette anses å være av ufarlig karakter
Ingen tegn til setninger i grunnen eller utglidning av grunnmur og den anses derfor å fungere som tiltenkt

TG er satt på bakgrunn av alder

Leilighet sør 1 etg

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
TG er satt på bakgrunn av alder ihht forventet restlevetid

Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Skade i dørbled

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Slitte overflater med behov for vedlikehold

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Slitt regulv med glippe mellom enkelte bord . Knirk

Noe mindre fuktmerker på panel i entre som trolig er fra eldre årstall

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Riss i pipe bak vedovn

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
. Sokkelist ikke benyttet. Dette er et krav i dag

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
TG er satt på bakgrunn av alder

Spesialrom > Teknisk anlegg > Toalettrom [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
Alt el har vært byttet i forbindelse med rehabilitering i 1989/90-2003

El kontroll utført i 2022

Leilighet 2 etg sør

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
TG er satt på bakgrunn av alder ihht forventet restlevetid

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Slitt overflate utvendig og skade nederst på dørblad på innvendig side .

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Slitte overflater med behov for vedlikehold/overflatebehandling

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Overflateslitasje med riper og hakk på gulv

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Riss i fuger og noe svertesopp i mykfuge.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken [Gå til side](#)
Det er påvist fuktskjolder i overflater.

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

Alt el har vært byttet i forbindelse med rehabilitering i 1989/90-2003

El kontroll utført i 2022
Sikringsskap med automatsikringer
Digital måleravleser

Tilstandsrapport

ENEBOLIG LEILIGHET NORD



Standard

Eldre bolighus som er oppdelt og fornyet i perioden 1984 til 1993. Mye av standarden er derfor fra den gang. Det har senere blitt utført nødvendige oppgraderinger innvendig blant annet har bad blitt oppgradert

Tilbygg / modernisering

1989	Ombygging
------	-----------

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Tak er utvendig tekket med metallplater med taksteinsutseende

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

lakkavflassing og famlet overflate samt noe rust ved gradrenner. Ingen tegn til lekkasjer, men det gjøres oppmerksom på alder. Normalt sett bør det være igjen en del levetid på tekkingen

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tiltak kan være å male takplatene

Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner, beslag og nedløp i metall
Stigetrinn til pipe er montert

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

! TG 2

Den eldste delen av bygget er oppført i laftet tømmer som senere er kledd utvendig og innvendig.
Tilbygde deler er oppført i vanlig trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med panel

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis noe slitt panel med sprekker. Dog ingen unormal slitasje med tanke på alder

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt løpende vedlikehold må påregnes. På sikt må deler av kledning påregnes å skiftes ut. Mest slitt i sørveggen

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Salformet sperretak, med tilbygg mot øst, ark mot vest og overbygget inngang mot nord.

Innredet 2 etg i hele huset med skråtak

Begrenset kontrollmuligheter av konstruksjonen da det meste er lukket

Ventilering i gavlvegg og langs takutstikk registrert

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder samt at kontrollen er begrenset på grunn av lukket konstruksjon.

Forutsetter at konstruksjonen er bygget med isolasjon, dampsperre og luftesjikt

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vinduer

! TG 2

Vinduer med 2 lags glass og trekarmer datert 1991

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tg er satt på bakgrunn av alder ihht forventet restlevetid

Slitt karm vindu sov 2 etg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Karm på vindu soverom i 2 etg må påregnes overflatebehandling

Dører

! TG 1

Inngangsdør i hvit utførelse med vindusfelt med ruglete glass.
Verandadør med brystning og 2 lags glass datert 2002.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terasse på bakkeplan utenfor stuen oppført i trekonstruksjoner med levegg på begge sider

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitte overflater med behov for vedlikehold. Spesielt levegger.
Skjevheter på levegger

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

INNENDIG

Overflater

TG 2

Gulv
Belegg og Laminat

Vegger
Panel

Himling
Panel

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Veldig slitt Laminat på kjøkken og stue

Knirk i gulv

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller i tre

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Radon

TG 2

Radonmåling utført i 2007 med grenseverdier på 150 bq

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Anbefalte grenser for radon:

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³

Begrepet tiltaksgrense defineres som den grensen hvor Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at tiltak alltid iverksettes. Dersom årsmiddelverdien fra radonmålinger avdekker høyere nivåer enn tiltaksgrensen, anbefaler DSA at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene.

Tiltak bør utføres etter gitte standarder. Det anbefales også at radonmålinger gjentas etter at tiltak er iverksatt, for å påse at effekten av tiltak er tilstrekkelig.

Grenseverdi på 200 Bq/m³

Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien, anbefales det at (om nødvendig gjentatte) radonreduserende tiltak iverksettes, med påfølgende radonmålinger, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Forskjell på tiltaksgrense og grenseverdi

I bygninger med oppholdsrom hvor radonnivåer ligger mellom 100 og 200 Bq/m³ anbefaler DSA at effektive radontiltak iverksettes. Dersom sluttverdien etter tiltak fremdeles ligger over 100 Bq/m³ (og under 200 Bq/m³), men ansees som så lav som mulig for den gitte bygningen, kan resultatet anses som tilfredsstillende for det tilfellet.

I bygninger med oppholdsrom med radonnivåer over 200 Bq/m³ anbefaler DSA derimot at tiltak iverksettes helt inntil verdiene er så lave som mulig og under grenseverdien. Dersom ett tiltak ikke gir et lavt nok resultat, bør ytterligere tiltak iverksettes, inntil alle oppholdsrom er under grenseverdien. Grenseverdien angir det nivået som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille for å sikre at individuell risiko fra radoneksponering kan anses som forsvarlig.

Verdens helseorganisasjon (WHO) definerer nivået hvor det anbefales å utføre tiltak til 100 Bq/m³.

Rom Under Terreng

TG 1

Påforede trekonstruksjoner på innvendig side av grunnmur
Hulltaking utført på soverom i kjeller uten at det ble avdekket fukt
Det gjøres likevel oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og at det ikke er noen garanti for at det ikke kan finnes fukt andre steder i påforede konstruksjoner

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

! TG 2

Trapper i heltre med lakkerte overflater

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverk er løst og må festes bedre

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

! TG 2

Heltredører

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

! TG 1

Fliser på vegger

Takeessplater i himling

Overflater Gulv

! TG 2

Fliser på gulv med varmekabler

Sluk plassert under badekar

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/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

Ukjent utførelse på membran. Vanskelig å påvise dette på grunn av at det ligger bak fliser

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Baderomsinnredning med hvite fronter . Vask i porselen med etgrepsarmatur

Gulvmontert toalett

Badekar

Ventilasjon

! TG 2

Ventil

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Våtsonen mot grunnmur og delevegg i mur . Hulltaking derfor ikke mulig å gjennomføre

KJELLER > VASKEROM

Overflater vegger og himling

! TG 1

Pussete muoverflater på vegger

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Eldre gulvbelegg med sluk. Gulvvarme

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/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 renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Våtromsbelegg som tettesjikt på gulv

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Stålvask

Plass og opplegg til vaskemaskin

Ventilasjon

TG 2

Veggventil

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 2

Flis på vegger i dusjsonen

Øvrige vegger med panel

Panel i himling .

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overflater Gulv

TG 2

Våtromsbelegg på gulv. Sluk plassert under kabinett . Gulvvarme

Ok fall mot sluk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utett sveiseskjøt på belegg. Oppkant mot veggfliser er lagt oppunder nedkant på flis. Ikke fagmessig utførelse
Dusjkabinett må fortsatt benyttes

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Våtromsbelegg som tettesjikt på gulv. Ukjent utførelse på membran bak fliser

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

utett sveiseskjøt på belegg. Forsiktig bruk må påregnes. Dusjkabinett må fortsatt benyttes

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Baderomsinnredning med profilerte fronter . Vask i porselen med etgrepsarmatur

Dusjkabinett

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventil

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking utført fra soverom mot våtsonen uten at det ble avdekket fukt

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning fra eldre årstall med profilerte fronter
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske med etgrepsarmatur
Plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skade i ene dørblad. Dører må justeres

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avtrekk

TG 1

Mekanisk avtrekk

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Belegg på gulv fra eldre årstall.

Panel på vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Teknisk anlegg

TG 2

Vegghengt vask i porselen med etgrepsarmatur

Toalett

Ventil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder ihht forventet restlevetid

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør i kobber

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør i plast

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

TG 1

Veggventiler

Varmtvannstank

TG 1

2 stk varmtvannsberedere på 200 liter plassert i kjeller under leil mot sør. Beredere er til alle enhetene i boligen

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

! TG 1

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

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

Alt el har vært byttet i forbindelse med rehabilitering i 1989/90-2003
Sikringskap plassert i leilighet i 2 etg mot sør nytt 2022

El kontroll utført i 2022

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)?
Ja

Branntekniske forhold

! TG 0

Brannslukningsapparat
Røykvarslere

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Trolig morene masser i grunnen

Drenering

! TG 2

Drenering fra 1989
Vorteplast synlig over terreng

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Huset har gamle betongmurer med lav kjellerhøyde under den eldste delen og lecamur med innredet kjeller under den nyere delen
Støpt betonggulv i kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe riss i grunnmuren i den eldste delen, men dette anses å være av ufarlig karakter
Ingen tegn til setninger i grunnen eller utglidning av grunnmur og den anses derfor å fungere som tiltenkt

TG er satt på bakgrunn av alder

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Terrengforhold

! TG 0

Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning
Asfaltert adkomstområde og parkeringsplasser

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Utvendige vann og avløpsrør i plast fra 2003

LEILIGHET SØR 1 ETG



Tilstandsrapport

UTVENDIG

Vinduer

TG 2

Vinduer på kjøkken med 2 lags glass og malte karmen datert 1992
Vindu med 2 lags glass datert 1986 på bad
Ellers Varavinduer fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

TG 2

Verandadør med 3 lags glass og malte karmen datert 1985

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder ihht forventet restlevetid

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Dører - 2

TG 2

Inngangsdør i teak med glassfelt datert 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skade i dørblad

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda oppført i trekonstruksjoner

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitte overflater med behov for vedlikehold

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

INNENDIG

Overflater

TG 2

Lakkerte tregulv
Belegg

Vegger
Panel

Himling
Panel

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitt tregulv med glippe mellom enkelte bord . Knirk

Noe mindre fuktmerker på panel i entre som trolig er fra eldre årstall

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller i tre

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe og ildsted

TG 2

Teglsteinspipe tilkoblet vedovn på stuen

Brannsikker plate på gulv under vedovn

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Riss i pipe bak vedovn

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Profilerte heltredører

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 2

Baderomsplater på vegger

Malt glatt gipsoverflate i himling. Sprekker i overflaten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
. Sokkelist ikke benyttet. Dette er et krav i dag

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overflater Gulv

TG 1

Våtromsbelegg med gulvvarme

Sluk plassert ved kabinett

Ok fall mot sluk. Belegg bør kappes og festes bedre mot dørterskel

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Våtromsbelegg som tettesjikt på gulv

Baderomsplater som tettesjikt på vegger

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Baderomsinnredning med vask i porselen med etgrepsarmatur

Stålvask

Plass og opplegg til vaskemaskin

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk avtrekksvifte

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Dusjsone mot yttervegg. Hulltaking derfor ikke gjennomført

Kontrollmåling med fuktindikator på overflater viste ingen unormale verdier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning har laminerte skrog med profilerte fronter

Laminat benkeplate med nedfelt stålvask med etgrepsarmatur

Plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap

Avtrekk

TG 1

Elektrisk avtrekksvifte over komfyrplass

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Eldre belegg på gulv

Panel vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
TG er satt på bakgrunn av alder

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Teknisk anlegg

TG 2

Vegghengt vask med togrepsarmatur

Gulvmontert toalett

Elektrisk panelovn

Takventil

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Vannrør i kobber

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør i plast

Vurdering av avvik:

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

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 installasjoner

TG 1

Varmepumpe på stue. Daikin

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.

Alt el har vært byttet i forbindelse med rehabilitering i 1989/90-2003

El kontroll utført i 2022

- 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)?
Ja

LEILIGHET 2 ETG SØR



UTVENDIG

Vinduer

TG 2

Vinduer med 2 lags glass og malte karmen datert 1986, 1994 og 1992

Ventilspalte i karm

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder iht forventet restlevetid

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Normalt løpende vedlikehold må påregnes

Dører

TG 2

Inngangsdør i profilert utførelse

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitt overflate utvendig og skade nederst på dørbblad på innvendig side.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Utvendig trapp og veranda utenfor inngangsdør oppført i trekonstruksjoner

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitte overflater med behov for vedlikehold/overflatebehandling

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Gulv
Lakkerte tregulv

Vegger
Malt panel

Himling
Malt panel

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflateslitasje med riper og hakk på gulv

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller i tre

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dører

TG 2

Malte profilerte heltredører

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser på vegg i dusjsonen.

Øvrige vegger og himling med panel

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Riss i fuger og noe svertesopp i mykfuge.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fuger bør rengjøres

Overflater Gulv

TG 1

Våtromsbelegg på gulv uten gulvvarme

Sluk i dusjsonen

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Våtromsbelegg som tettesjikt på gulv

Trolig smøremembran bak flis, men dette er ikke mulig å påvise da det ligger bak fliser

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Gulvmontert toalett

Dusjarmatur montert rett på vegg.

Vegghengt vask i porselen med etgrepsarmatur

Elektrisk panelovn

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk avtrekksvifte

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking utført mot våtsonen fra soverom . Ingen fukt avdekket

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkeninnredning har laminerte skrog med glatte fronter
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske med etgrepsarmatur
Plass til komfyr og kjøleskap

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må behandles.

Avtrekk

! TG 1

Elektrisk avtrekksvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

Elektrisk anlegg

! TG 2

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

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

Alt el har vært byttet i forbindelse med rehabilitering i 1989/90-2003

El kontroll utført i 2022

Sikringsskap med automatsikringer

Digital måleravleser

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)?

Ja

Branntekniske forhold

! TG 0

Brannslukningsapparat

Røykvarsler

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2016

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

Utvendige forhold

Frittstående dobbel garasje med innredet utleiedel (merk : denne er ikke godkjent)

Bygget er fundamentert på betongsåler og støpt plate på mark

Oppført av dels leca og dels bindingsverk med utvendig bordkledning. Salformet sperretak med ark mot nord

Tak er utvendig tekket med metallplater med taksteinsutseende

Takrenner, beslag og nedløp i metall

Vinduer med isolerglass.

Dobbel hengslet garasjeport med malt panel.

Innvendige forhold

Gulv

Laminat og belegg

Knirk i gulv . Målt 12 mm planavvik på gulv på 2 m

Vegger

Panel

Malt glassfiberstrie

Himling

Malt glatt gipsoverflate

Innerdører

Profilerte lettdører

Fuktskjolder nederst på baderomsdør

Innvendig trapp i heltre

Tekniske installasjoner

Brannslukningsapparat.

Røykvarslere

Skjult el anlegg

Panelovner

Kjøkken

Kjøkkeninnredning har laminerte skrog med profilerte fronter
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske med etgrepsarmatur
Plass til komfyr
Fliser på vegg mellom over og underskap
Noe mindre merker i dører. Enkelte dører kan trenge justering
Elektrisk avtrekk

Våtrom

Bad

Fliser på gulv med varmekabler
Sluk plassert i dusjsonen og under innredning.
Svakt fall mot sluk.
Vanskelig å påvise mansjett i sluk på grunn av type sluk
Fliser på vegger
Malt glatt gipsoverflate i himling
Baderomsinnredning med vask i porselen med etgrepsarmatur
Dusjdører i herdet glass.
Dusjarmatur montert rett på vegg
Gulvmontert toalett
Plass og opplegg til vaskemaskin
Elektrisk avtrekk

Hulltaking utført mot våtsonen uten at det ble avdekket fukt

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

0 m²/0 m²

Andre bygg: Garasje, Enebolig leilighet nord, Leilighet sør 1 etg, Leilighet 2 etg sør
Bruksareal andre bygg: 283 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Kr 3 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

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

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulert normal vedlikehold	Kr.	25 000
Administrasjon og diverse	Kr.	5 000
Forsikringspremie etc tilkommer	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000

Teknisk verdi bygninger

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	550 000

Enebolig leilighet nord

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 400 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig leilighet nord	Kr.	1 600 000

Leilighet sør 1 etg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 600 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi - Leilighet sør 1 etg	Kr.	1 100 000

Leilighet 2 etg sør

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 100 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Leilighet 2 etg sør	Kr.	700 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 950 000

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	51	16	35	Entré , Soverom	Garasje
Etasje	37	37	0	Kjøkken , Bad , Stue , Soverom , Soverom 2	
Sum	88	53	35		

Enebolig leilighet nord

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	33	33	0	Gang , Soverom , Bad , Vaskerom	
1.Etasje	37	37	0	Entré , Stue , Kjøkken	
2. etasje	25	25	0	Gang , Soverom , Trapperom , Bad , Toalettrom	
Sum	95	95	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Vindu på soverom i kjeller har ikke tilfredsstillende lysforhold eller rømning

Leilighet sør 1 etg

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	63	63	0	Entré , Toalettrom , Bad , Stue , Kjøkken , Soverom	
Sum	63	63	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Leilighet 2 etg sør

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2.Etasje	37	37	0	Stue/kjøkken , Bad , Soverom	Bod
Sum	37	37	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke tilfredsstillende vindu på soverom til lysforhold eller rømning

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2023	Stian Ekern	Takstingeniør
	Endre Brennum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	41	875		0	1132 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Moavegen 42 B

Hjemmelshaver

Brennum Endre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende sentralt i Nordre Ål - ca 2 km nordvest for Lillehammer sentrum. Området består av en del eldre boligbebyggelse og noe lettindustri. Barnevennlig og rolig beliggenhet. Ca. 500 m til Kremmerhuset kjøpesenter. Kort vei også til Mosodden badeplass og fine tur- og friluftsområder.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning
Asfaltert adkomstområde og parkeringsplasser

Tinglyste/andre forhold

Vei er felles med 41/875 og vil bli tinglyst

Leieinntekter

I Moavegen 42 B er det 3 leiligheter som gir
11900,--
9800,-
8900,- Alle disse er inkludert strøm , da det er kun 1 strømmåler i huset

Leilighet på garasje som ikke er godkjent leies ut for 10 500 kr pr mnd

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
400 000	1991

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	13.06.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

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/personvernerklaering/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/AX7562>

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