

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Bråtenveien 26, 3430 SPIKKESTAD

Gnr 85: Bnr 298
0627 RØYKEN KOMMUNE
Enebolig

Bjørn Fosser

Telefon: 489 98 830
E-post: post@takseringnorge.no
Rolle: Uavhengig takstmann

Håkon Jergel Eide-Fredriksen

Telefon: 948 04 000
E-post: hef@takseringnorge.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Dato befaring: 03.07.2020
Utskriftsdato: 18.09.2020
Oppdragsnr: 54043
Referansenr: e497f60



Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/d75f5d6e-2826-4531-8a0c-9984069736f5>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmans ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmansskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av byggningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktdikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Besiktelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er møblert og i bruk. Kommunens bygningsarkiv er ikke sjekket av takstmannen i forbindelse med denne rapporten. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger og andre faktiske opplysninger er oppgitt av eier under befaring og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av takstdokumentet.

Taksering Norge AS er et uavhengig takstmannsforetak.

Vi er sertifisert av DNV for Boligsalgsrapport iht. SETAs faglige rammeverk. Takstrapporten er utført i henhold til Taksering Norges retningslinjer for kvalitetssikring.

Administrasjon Taksering Norge
Ullern allé 28, 0381 OSLO
post@takseringnorge.no

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis kjeller og 1. etasje.

Kjeller med grunnmur i lettklinkerblokker. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Garasje i forlengelse av boligen på gavlvegg med plass for en bil.

Boligen er oppført i 1974, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår, NS 3424 "Tilstandsanalyse av byggverk" og Sintef Byggforsks byggdetaljblader. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Boligen er godt vedlikeholdt med god standard.

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i perioden 2019 - 2020:

Avrettet gulv i bod i kjeller og lagt laminat.

Ny laminat på sponplater og isolasjon i kjellerstue, lakkert oven.

Ny laminat på gulv og panelplater på vegger i bod i kjeller.

Sparklet og malt vegger i vaskerom.

Ny terrasse med adkomst fra kjøkken.

Utvidet gårdsplass med større parkeringsareal. Nytt underlag for asfaltdekke. Plantet tujahekk ved tomtegrenser.

Følgende oppgraderinger er i følge tidligere eier utført i perioden 2017 - 2019:

Ny takteking. Nye lekter, sløyfer, papp, beslag, Zanda takstein.

Yttervegger etterisolert med 15 cm mineralull. 30 cm mineralull i himlinger mot kryploft.

Nytt elektrisk anlegg, samsvarserklæring foreligger.

Nye vinduer.

Nye innvendige dører.

Nye panelovner med smartsystem, styres sentralt eller med en app på mobil.

Varmepumpe montert i stue.

Ny peisovn i stue.

Ny laminat, i gang i kjeller og i 1. etasje.

Tidligere eiere har utført:

2001: Ny drenering på inngangsside av boligen.

2001: 1. etasje bygget ut i 2001 med nytt inngangsparti og utvidet kjøkken.

2001: Utvendig kledning skiftet på inngangsside.

2014. Bad i 1. etasje pusset opp.

I felt hvor det er gitt tilstandsgrad 1 er det ikke nødvendigvis ytterligere kommentar tilknyttet tilstand under vurdering.

Bygningsdeler som tildeles tilstandsgrad 2 er i hovedsak av eldre dato, har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid, og/eller har bruksslitasje.

Bygningsdeler som tildeles tilstandsgrad 3, har behov for oppgradering.

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Markedsverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet, teknisk tilstand og sammenlignbare eiendommer. Det er foretatt et erfarings- og beregningsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet.

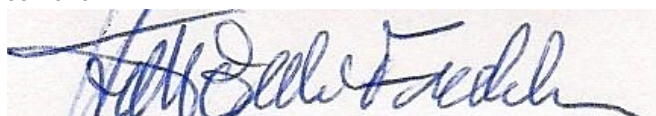
Markedsverdi (normal salgsverdi)

Kr. 6 000 000

OSLO, 18.09.2020



Bjørn Fossen
Takstmann
Telefon: 489 98 830



Håkon Jergel Eide-Fredriksen
Takstmann
Telefon: 948 04 000

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Per Gunnar Holmgren
Takstmenn:	Bjørn Fosser, Håkon Jergel Eide-Fredriksen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 03.07.2020. - Per Gunnar Holmgren. Tlf. 90578708 - Håkon Jergel Eide-Fredriksen. Takstmann. Tlf. 948 04 000

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Enebolig beliggende på Spikkestad, i et veletablert boligstrøk med eneboliger og flermannsboligbebyggelse. Adkomst til eiendommen fra Bråtenveien. Sentral og usjenert beliggenhet med kort vei til forretninger og servicefunksjoner på Spikkestad. Barnehager, skoler, kunstgressbane, tennisbaner og idrettshall i nærområdet. Kort gangstand til offentlig kommunikasjon med bussforbindelse mot Drammen og endeholdeplass for togforbindelse mot Asker og Oslo. Parkering i garasje og på egen tomtegrunn.
Om tomten:	Pent opparbeidet tomtegrunn med asfaltert gårdsplass, plenarealer og beplantning.
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3025 ASKER Gnr: 85 Bnr: 298
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	986,6 m ² Arealkilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer.
Hjemmelshaver:	Per Gunnar Holmgren Jiamruthai Namsomboon Holmgren
Adresse:	Bråtenveien 26, 3430 SPIKKESTAD

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.09.2020				
Eier	03.07.2020	Diverse opplysninger oppgitt av eier under befaringen.			
Norges Eiendommer	03.07.2020	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Kommentar egenerklæring	
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	
Eiers egenerklæring er ikke mottatt.	

Andre forhold

Forsikring: Forsikringsselskap og polisenr. er ikke oppgitt.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår: 1974 Kilde: Iflg. opplysninger oppgitt av eier.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	99	90	62	28	
1. etasje	128	118	118		
Sum bygning:	227	208	180	28	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. BTA er omtrentlig beregnet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Vaskerom, gang, kjellerstue, kontor	Bod 1, bod 2
1. etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, wc, 3 soverom	

Garasje

Bygningsdata

Byggeår: 1991 Kilde: Iflg. byggetillattelse

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	29	27		27	
Sum bygning:	29	27	0	27	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. BTA er omtrentlig beregnet.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom

Konstruksjoner

Utendørs

Diverse utstyr - Utendørs
Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Andre utendørs røranlegg	
Beskrivelse:	Stikkledninger for vann og avløp mellom bolig og kommunalt punkt.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rørene er ikke besiktiget eller vurdert i forbindelse med denne rapporten, da det ligger utenfor undertegnades kompetanseområde.

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Hentet fra tidligere eiers egenerklæring: 2017 byttet garasje port. Ny peis , ny gulv (laminat) , ny isolasjon (150 ekstrem)på vegger, isolasjon på taket 300. Ny alle vinduer og dører. Ny malt innvendig og utvendig.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke undersøkt.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befarig.

Gulv på grunn	
---------------	--


Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2: Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fuktett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere bør derfor males/flislegges el. lign.

TG: 2

Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.


Drenering

Beskrivelse:	Drenering av inngangsside er i følge eier fra utbygging i 2001. Eier opplyser at de har fått informasjon om at øvrig drenering er oppgradert av tidligere eier.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fuktindikator er anvendt i kjeller, på gulvoverflater i boder og vaskerom. Det er ikke påvist fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på grunn av alder på eldste del av drenering og mangel på dokumentasjon.	TG: 2 


Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.


Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i lettklinkerbetong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er utført etter gjeldene forskrifter for tidspunkt for oppføring. Tg 2: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens dersom veggene er isolert. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.	TG: 2 

Utvendig komplettering, vegg

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt trepanel. Hentet fra eiers egenerklæring: 2018 ny malt fasade.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 


Yttervegger

Beskrivelse:	Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon. I følge eier etterisolert med mineralull og ny vindspærre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er utført etter gjeldene forskrifter for tidspunkt for oppføring.	TG: 1 

Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer - Kjeller

Beskrivelse:	Doble vinduer i koblet utførelse i kjeller.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2 

Innvendige dører - Kjeller

Beskrivelse:	Profilerte folierte innvendige dører. Dør med glassfelt mellom kjellerstue og gang.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Vinduer - 1. etasje

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Ytterdører og porter - 1. etasje

Beskrivelse:	Isolert ytterdør med glassfelt og kodelås. Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2017 i kjøkken. Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2017 i stue.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige dører - 1. etasje

Beskrivelse:	Profilerte folierte innvendige dører.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Takstoler i tre. Etterisolert med mineralull i etasjeskiller. Lufting av konstruksjonen i gavlvegg og gesimskasser.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Konstruksjonen er vurdert fra luke over garasje til kryploft. Det er ikke gangbart gulv på kryploft.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertak er tekket med takstein. Hentet fra eiers egenerklæring: 2018 ny takstein.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Renner, nedløp og beslag - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.


Utvendige beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall ført til drenerør. Helbeslått pipe og luffehatt. Hentet fra eiers egenerklæring: 2018 beslag til tak og vinduer,ny pipebeslag.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>


Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Rettløps trapp i tre mellom kjeller og 1. etasje. Malte vanger og trinn.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2: Rekkverk og håndløper er ikke montert. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndløper skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn.	TG: 2 


Balkonger, terrasser ol. - 1. etasje

Beskrivelse:	Nordvestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca 35 m ² . Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i malt tre. Sydøstvendt terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca 9 m ² . Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i tre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.


Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Underetasje/kjeller: Teglsteinspipe, pusset i bod, forblendet med teglsteinsfliser i kjellerstue. 1. etasje: Pusset og malt pipe i kjøkken. Pipe og brannmur i stue forblendet med malte teglsteinsfliser, Loft: Pusset teglsteinspipe. Helbeslått pipe over tak.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kun pipens overflater er vurdert. Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er kledd med puss, fliser eller lignende materialer for å kunne avdekke sprekke-dannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale, der pipen kun har en teglstein tykkelse. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.	TG: 2 

Etasjeskillere - Enebolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittstående dekker

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dimensjonering er ikke vurdert. Det foretas ikke måling av horisontalplan i forbindelse med denne rapporten.	TG: 1 

Bad - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Fast inventar, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter i høyglanset utførelse Speil og belysning over servant.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Varme, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varmekabel er en elektrisk installasjon, og tilstandsvurdering er derfor ikke utført.	

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte med lufttilførsel under dør.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Flislagte overflater.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Malt panel.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sistene.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Vaskerom - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktigtes og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Betongdekke.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er krav at gulv i våtrom skal ha sluk, fall mot sluk og være vanntett. Betongdekket er her ikke fuktsikret, men ut fra dagens bruk vurdert som tilstrekkelig sikret mot fuktskade. Ved endret bruk bør det etableres fuktsperre mot grunn og på vegger.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Pussede lettklinkerblokker.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fuktrett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt tilstandsgrad 1.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Malt panel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 198 liter, og opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Friskluftsentil på yttervegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det anbefales på generelt grunnlag at det etableres mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte fra våtrom for å begrense fuktpåkjenning på rommet.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Kjøkken - Enebolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning - 1. etasje

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fritthengende ventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert i innredningen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige overflater - Enebolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv - Kjeller

Beskrivelse:	Vinylaminat i kontor. Laminat for øvrig.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2: Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og kledd med panel/ plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fuktrett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere bør derfor males/flislegges el. lign.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - Kjeller

Beskrivelse:	Malte lettklinkerblokker i en bod. Sparklet og malte plater i kontor. Malt panel i kjellerstue. Malte panelplater i en bod.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling - Kjeller	
Beskrivelse:	Panel i boder. Malt panel for øvrig.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<div style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje	
Beskrivelse:	Fliser i entre. Laminat for øvrig.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<div style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje	
Beskrivelse:	Malt panel og sparklet og malte flater i stue, tapet i ett soverom, sparklet og malte flater i to soverom, malt panel for øvrig.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<div style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>

Overflater på innvendig himling - 1. etasje	
Beskrivelse:	Takessplater i entre og ett soverom. Malt panel i kjøkken. Sparklet og malte plater for øvrig.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<div style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Wc	
Beskrivelse:	Parkett.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<div style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Wc	
Beskrivelse:	Malt panel.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<div style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Wc	
Beskrivelse:	Takessplater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<div style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig	
Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.	

Utstyr for sanitærinstallasjoner	
Beskrivelse:	Hentet fra eiers egenerklæring: Rørleggerarbeid på kjøkken og vaskerom i 13.09.2017. Arbeider utført av Oslo Rørleggerservice AS.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner		
Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med tilkoblinger i vaskerom til hovedtilførsel i kobber. Tilkoblinger er gjort i himling med naturlig avløp til gulv med sluk. Avløpsrør i plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2 er gitt på rør i rør system fra kjøkken. Dette er ført via bod til koblingspunkt, og ved lekkasje fra disse rørene vil lekkasjevann ikke gå til sluk.	TG: 2 
Varme, generelt		
Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming med panelovner. Smartsystem med mulighet for programmering av temperatur og styring via app.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Panelovn er en elektrisk installasjon, og tilstandsvurdering er derfor ikke utført.	
Varme, generelt - Kjeller		
Beskrivelse:	Peisovn med ovnsdører på kobberplate i kjellerstue.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2 er gitt på grunn av alder. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaring.	TG: 2 
Luftbehandling, generelt - Kjeller		
Beskrivelse:	Friskluftsentil på yttervegg i alle rom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.	TG: 1 
Varme, generelt - 1. etasje		
Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på glassplate i stue.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaring.	TG: 1 
Varme, generelt - 1. etasje		
Beskrivelse:	Luft til luft varmpumpe montert i stue.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varmpumpe er en elektrisk installasjon, og tilstandsvurdering er derfor ikke utført.	
Varme, generelt - 1. etasje		
Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming med panelovner.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Panelovn er en elektrisk installasjon, og tilstandsvurdering er derfor ikke utført.	
Luftbehandling, generelt - 1. etasje		
Beskrivelse:	Utluftning via vinduer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.	TG: 1 
Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Wc		
Beskrivelse:	Servant og klosett.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Sikringstavle med jordfeilautomater. Ny måler med fjernavlesning er installert. Downlights i himling i bad. Hentet fra eiers egenerklæring: 2017 ny elanlegget , ny sikringsskap, smart oppvarming , smart belysning , gulv oppvarming i 3 soveromer og gang. 2018 Juli varmepumpe med wifi kontroll. Arbedier utført av Abitera Elektro AS , Norsk Klimasenter AS
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Diverse utstyr - Enebolig

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse:	Markise er montert over deler av terrasse.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2


Sentralstøvsuger

Beskrivelse:	Sentralstøvsuger er montert i bod i kjeller, med uttak i begge etasjer.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sentralstøvsuger er en teknisk installasjon, og tilstandsvurdering er derfor ikke utført.

Fast inventar, generelt - Kjeller

Beskrivelse:	Hylleinnredning i tre i boden.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

TG: 1


Fast inventar, generelt - 1. etasje

Beskrivelse:	Garderobeskap med glatte folierte fronter i to soverom. Garderobe nisje med hyller og oppheng i hovedsoverom. Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entre.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

TG: 1


Fast inventar, generelt - 1. etasje / Wc

Beskrivelse:	Speil over servant.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

TG: 1


Garasje

Bygning generelt - Garasje	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Leddport i tre med elektrisk åpner. Lagringsplass på hems over garasje. Strøm og belysning er innlagt.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Beregninger

Årlige kostnader	
Forsikring, anslått; (pr. mnd. Kr. 667)	Kr. 8 000
Kommunale avgifter, anslått; (pr. mnd. Kr. 917)	Kr. 11 000
Sum årlige kostnader	Kr. 19 000

Teknisk verdi bygninger	
Enebolig	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr. 3 950 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr. - 600 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr. 3 350 000
Garasje	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr. 270 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr. - 50 000
Sum teknisk verdi – Garasje	Kr. 220 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr. 3 570 000