

Tilstandsrapport



Enebolig



Solheimsveien 12, 1914 YTRE ENEBAKK



ENEBAKK kommune



gnr. 93, bnr. 375

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 21.01.2026

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 20862-1608

Referansenummer: YX5164

Autorisert foretak: Enebakk og Viken Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Væring

Vår ref: Tommy Væring



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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

Scanned with CamScanner

Tommy Væring

Uavhengig Takstingeniør

tommy@taksthuset-follo.no

930 98 004



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 fuktøk.

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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 straktiltak 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

Enebolig over 3 plan. I tillegg medfølger det garasje på ca. 41 kvm.

Adresse: Solheimsveien 12
Postnummerområde: 1914 YTRE ENEBAKK

Grunnkrets: Søndre Våglia
Kirkesogn: ENEBAKK
Valgkrets: YTRE ENEBAKK
Skolekrets: YTRE ENEBAKK

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet av eier selv som er byggmester/fagmann på området.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunktet. Boligen er tidvis noe modernisert og vedlikeholdt men dog har boligen blitt en del år og det må påregnes noe oppussing/ oppgraderinger og jevnlig med vedlikehold. Gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Garasje er ikke gjennomgått eller beskrevet på tilstand. Kun enkelt visuelt gjennomgått. Kan dog være gjort enkelte bemerkninger på disse bak i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med grunnmur av lettbetong (Leca). Yttervegger av bindingsverk med datidens krav til isolasjon, fasader dekket med malt/beiset trekledning. Etasjeskiller av trebjelkelag. Yttertak i tre med saltak utførelse. Takteking av betongtakstein, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium. Hovedsakelig malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Boligen har flere terrasser/uteområder på fremside og bakside av boligen. På fremsiden er det terrasse i hovedetasje på ca. 20 kvm. samt terrasse i 2. etasje på ca. 11 kvm.
Steinlagt inngangsparti på ca. 28 kvm. Bakside av boligen har en terrasse på ca. 19 kvm. med trapp ned til hagen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på oppholds-og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: parkett, flis, laminat, malt tregulv
Vegger: malte flater, brystningspanel, tapet, malt panel
Himling: takessplater, malt panel

Boligen har betongsåle i u. etg og etasjeskiller av trebjelkelag. Boligen har elementpipe. Plassbygd peis i hovedetasje og frittstående vedovn i underetasje.

Grunnmur i lettbetong (Leca). Det er gjennomført rutinemessig fuktsøk med Protimeter (fuktmåler) på enkelte sjekkpunkter langs yttervegg/gulv mot terreng.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2 stk. flislagte badrom i boligen fordelt på hver etasje samt et separat vaskerom. Rommene er pusset opp i nyere tid hvorav det er innredninger og utstyr av normal/god kvalitet utifra dagens standard.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2022 av merket Ikea.

Kjøkkenet har en åpen løsning med kjøkkenøy. Innredningen har lyse slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i svart kompositt, ett-greps vannkran.
Integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, micro, oppvaskmaskin, kjøleskap m/frys
Komfyrvakt: nei
Automatisk vannstopperfunksjon: ja

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstu med fliser på gulv, panel på vegger og innvendig tak.
Plassbygde benker, badstuovn. Adkomst via bad.

Naturlig ventilasjon via ventiler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannledninger/rør av kobberør. Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast.

Det er mekanisk styrt ventilasjon i boenheten, avtrekk på våtrom og kjøkken. Tilluft via veggventiler, spalteventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.
Boligen blir oppvarmet av gulvvarme på alle oppholdsrom i u. etg, samt alle våtrom, steds panelovner, varmepumpe, plassbygd peis i stue og frittstående peis i u. etg.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i underetasje. Det foreligger el-kontroll fra 2021 uten avvik.

Branntekniske forhold som lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr. Alarmsystem direkte tilknytning til vaktentral (brann og innbrudd)

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser + fjell.
Drenering fra byggeår. Synlig drensplast med klemlist over terreng.

Beskrivelse av eiendommen

Oppført på grunnmur i lettbetong (Leca) med utvendig puss. Støpt betongsåle.

Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

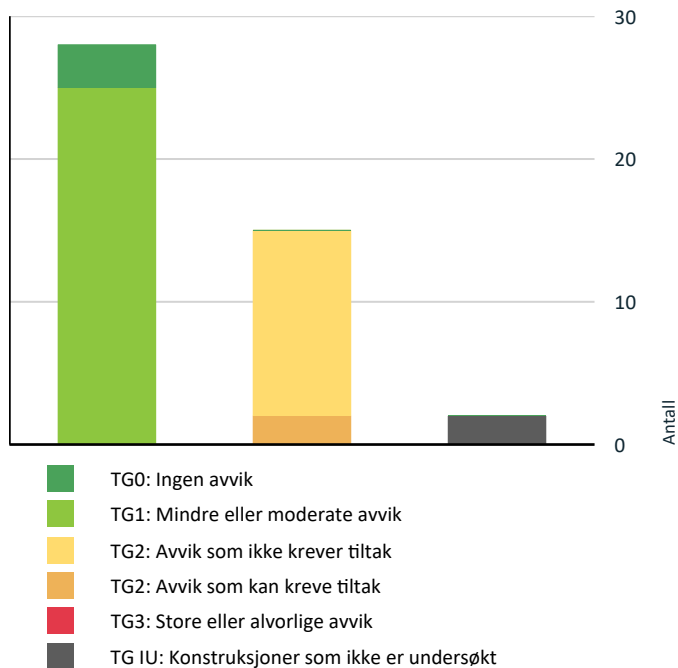
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnende har ikke fått fremlagt eller innhentet noen tegninger fra kommunens arkiver som viser at alle rom er godkjent og byggemeldt. (opplyst fra eier at det er utført mindre endringer utifra godkjente tegninger, da det er fjernet vegg mellom stue/kjøkken for en mer åpen og luftigere løsning.

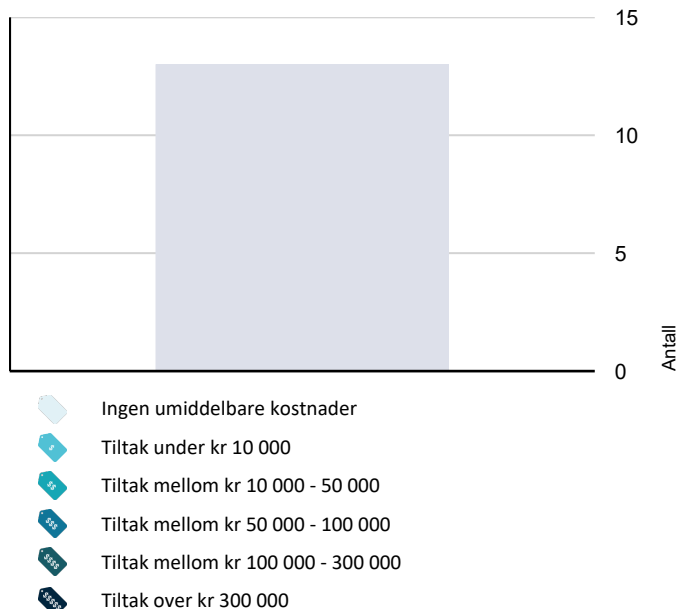
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var bebodd og møblert. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøking er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS3., samt vurdering av sansbare inntrykk. Tilstandsgrad 2 kan benyttes på konstruksjoner, bygningsdeler og innredninger der det ikke er synlige vesentlige skader eller svekkelse, men hvor marginal forventet rest-levetid gjenstår.

Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertakket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår

1986

Kommentar

I følge Ambita infoland.

Anvendelse

Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 1986.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	- Oppgradering Soverom 2 etg. og trapperom
2021	Modernisering	- Gravd ut for større parkering - Nytt rekkverk og gulv balkonger
2022	Modernisering	- Byttet til nye innvendige dører 2022-2024. - Nytt Ikea kjøkken - Pusset opp bad i 1. etg
2023	Modernisering	- Pusset opp bad i underetasje
2024	Modernisering	- Pusset opp vaskerom i underetasje - Nytt rekkverk på terrasse bak huset
2025	Modernisering	- Malt utvendig fasade - Montert ny varmepumpe
2026	Modernisering	- Montert ny mekanisk vifte på loftet

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen er tekket med betongtakstein.

Til info: Taket er ikke besiktiget av undertegnende. Kun inspisert fra utvendig bakkenivå. Undertaket er besiktiget fra kaldtloft om dette finnes. Yttertak/takstein bør ettersees 1. gang pr. år. Vanlig at det kan sprekke enkelte takstein gjennom en vinterperiode. Særlig utsatt er skråskjært stein i kilrenner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

Til info: Funksjonalitet på beslag, takrenner og nedløp er ikke utført. Kun visuelt befart uten at det var regn ved befaringdagen. Takrenner bør renses minst en gang pr. år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Oppført i bindingsverk over grunnmur, varme og lydisolering antas å være etter byggeårets normer og krav på oppføringstidspunktet.

Fasade/kledning: stående malt trekledning.

Sist malt/beiset: fra byggeår og periodevis frem til 2024

Til info: Det bemerkes at takstmann kun har besiktet fasader fra bakkeplan.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Treverk-konstruksjon i saltak utførelse, isolert som et kaldtloft.

Tilgang til kaldtloft via dører i knevegger, Ikke målbart areal. Lagt gulv for lagringsplass.

Deler av stuen har røstet tak (åpen/mønt himling)

Til info: Det er registrert mye løssøre lagret på loftet som gjør det vanskelig å inspisere loftet grundig fra takstmannens side. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av kaldtloftet, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. TG 1. er satt på bakgrunn av observerte forhold, dog med de begrensninger som er nevnt over.

Tilstandsrapport



Det er registrert mye løse lagret på loftet som gjør det vanskelig å inspisere loftet grundig fra takstmannens side. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av kaldtloftet, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.



TG 2 Vinduer

Hovedsakelig malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Et vindu i stue i 1. etasje fra 2019 (forblendet en dør i stue hvorav åpningen er erstattet med et vindu)
Ett soveromsvindu i 1. etasje fra 2021

Generell info om vinduer:

Ingen punkterte vinduer ble registrert på befaringsdagen. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det kan være vanskelig å påvise punkterte vinduer da dette krever spesielle lysforhold samt helt rene vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 er satt på bakgrunn av alder, ytre påkjenninger samt dårligere tetting/isolasjonsevne enn dagens vinduer.

(Isolerglass-vinduer produsert før 1995 har ikke samme isolerende egenskaper som dagens energiglass. Vinduene kan ha god funksjon, men man vil ha en god energi effekt av å skifte disse til moderne energiglass)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer av eldre dato har ofte store varmetap og det bør vurderes å bytte til nye. (Sørg for å ha ventiler i rommet oppe til enhver tid)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Hovedytterdør i tre m/glass og kodelås.

Alder: byggeår

Malt balkongdør i tre m/glass, adkomst fra kjøkken.

Alder: 2002

Malt balkongdør i tre m/glass, adkomst fra gangen i 1. etg

Alder: byggeår

Malt balkongdør i tre m/glass, adkomst frasooverom i 2. etg.

Alder: byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører har normal elde og slitasje utifra alder. TG 2 er satt på bakgrunn av alder, ytre påkjenninger samt dårligere tetting/isolasjonsevne enn dagens dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør med glass av eldre dato har ofte stort varmetap og det bør vurderes å bytte til ny.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har flere terrasser/uteområder på fremside og bakside av boligen. På fremsiden er det terrasse i hovedetasje på ca. 20 kvm. samt terrasse i 2. etasje på ca. 11 kvm.
Steinlagt inngangsparti på ca. 28 kvm. Bakside av boligen har en terrasse på ca. 19 kvm. med trapp ned til hagen.

Terrasser har spaltegulv av imp. terrassebord, rekkverk i PVC.
Belegningsstein og flis ved inngangspartiet i u. etg. Terrasser er orientert mot nordøst og sydvest.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater på oppholds-og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: parkett, flis, laminat, malt tregulv
Vegger: malte flater, brystningspanel, tapet, malt panel
Himling: takesplater, malt panel

Til info: Ved kjøp av brukt bolig må det påregnes at det kan være behov for overflatebehandling i hele eller deler av boligen avhengig av tidligere bruk, slitasje og alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Boligen har betongsåle i u. etg og etasjeskiller av trebjelkelag.

Største målte avvik er 11 mm i/på stue.

Til info: Etasjeskiller blir målt gjennom hele rom med krysslaser og tommestokk. Enkelte skjevheter i konstruksjonene må påregnes og ses på som normalt da dette er et eldre bygg.

! TG 2 Radon

Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke, og bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. (påbud med radonsperre i boliger etter 2011) Etter et søk på hjemmesiden til Norges Geologiske undersøkelse (NGU) har undertegnende registrert dette resultatet: "Moderat til lav aktsomhet" som er det laveste intervallet.

Til info: Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m³. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger. Nærmere info kan hentes fra kommunes hjemmeside.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Plassbygd peis i hovedetasje og frittstående vedovn i underetasje.

Til info: Ingen avvik ble registrert. Dog er det kun utført en visuell undersøkelse av pipe. Tilsynsrapport fra brannvesenet er ikke fremlagt. Henviser til eier for info.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmur i lettbetong (Leca). Det er gjennomført rutinemessig fuksøk med Protimeter (fuktmåler) på enkelte sjekkpunkter langs yttervegg/gulv mot terreng.

Merk: Innvendige utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon og bør jevnlig kontrolleres. Utvendig drenering og innvendig utforing må være utført riktig for å unngå fuktproblemer.

Til info: Dette punktet bør leses under sammenheng med drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stedvis saltutslag og løs puss på nedre delen av muren. Fukt i eldre "kjellervegger" er normalt. Fukt kan komme som følge av nedsatt funksjon for drenering, kapillært oppsug fra grunnen og/eller kondens. Fuktnivået i kjelleren er normalt for alder. Tilstanden må hensyntas ved lagring. Vær oppmerksom på at utbedring av drenering ikke nødvendigvis løser fuktproblematikk helt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fukt-indikasjonen gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid. Det kan ikke utelukkes tiltak rundt boligen på sikt.



Det er registrert stedvis saltutslag og løs puss på nedre delen av muren.

! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Til info: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

I følge opplysninger fra eier ble vaskerommet pusset opp på egeninnsats i 2024 av eier selv, som er byggmester/fagmann. Dokumentasjon på utførelse er fremvist i form av bilder. (strøm, varmekabler og røropplegg fra byggeår)

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med gulvvarme.

Til info: Fallforhold blir målt med krysslaser og tommestokk.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket selv om fallforhold fra slukrist til topp membran ved dør er lite i forhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er pusset opp på egeninnsats i 2024 av eier selv, som er byggmester/fagmann.

Vaskerommet har flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Rommet har innredning bestående av benkeskap med laminert arbeidsbenk, nedfelt skyllekar, varmtvannsbereder. Tappekran og avløp for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da Våtrommet er under 5 år og at våtrommet ikke har våtsone i form av dusj eller andre vanninstallasjoner som gir direkte vannsprut på overflater. Målinger med protimeter (fuktmåler) på overflater indikerer ingen unormale forhold. Målinger gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for våtrommet.

UNDERETASJE > BAD

Generell

I følge opplysninger fra eier ble badet pusset opp på egeninnsats i 2023 av eier selv, som er byggmester/fagmann. Dokumentasjon på utførelse er fremvist i form av bilder. (strøm, varmekabler og røropplegg fra byggeår)

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og takessplater på innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Fall fra slukrist til topp membran ved dør: ca 25 mm.

Til info: Fallforhold blir målt med krysslaser og tommestokk.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er pusset opp på egeninnsats i 2023 av eier selv, som er byggmester/fagmann.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegger og takess på innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med heldekkende servant og underskap med dører, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. (Måling med protimeter (fuktmåler) viser fuktprosent under 7,8 %)

1. ETASJE > BAD

Generell

I følge opplysninger fra eier ble badet pusset opp på egeninnsats i 2022 av eier selv, som er byggmester/fagmann. Dokumentasjon på utførelse er fremvist i form av bilder.

Det er lagt ned nytt sluk og lagt ny gulvvarme men strøm og røropplegg er fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og takessplater på innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Fall fra slukrist til topp membran ved dør: ca 25 mm.

Til info: Fallforhold blir målt med krysslaser og tomme stokk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og banemembran med dokumentert utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er pusset opp på egeninnsats i 2022 av eier selv, som er byggmester/fagmann.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegger og takess på innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med heldekkende dobbel servant og underskap med skuffer, høyskap, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegg i herdet glass.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. (Måling med protimeter (fuktmåler) viser fuktprosent under 7,8 %)

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra 2022 av merket Ikea.

Kjøkkenet har en åpen løsning med kjøkkenøy. Innredningen har lyse slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i svart kompositt, ett-greps vannkran.

Integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, micro, oppvaskmaskin, kjøleskap m/frys

Komfyrvakt: nei

Automatisk vannstopperfunksjon: ja

Til info: Komfyrvakt kom som et krav i 2010. Det er likevel satt TG 1. grunnet referansepunktet på kjøkken er fra byggeår på boligen/leiligheten. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu med fliser på gulv, panel på vegger og innvendig tak. Plassbygde benker, badstuovn. Adkomst via bad.

Naturlig ventilasjon via ventiler.

Til info: Badstuovn er ikke funksjonstestet. Merk at takstmannen har ikke kjennskap til oppbyggingen av badstuen. Det vites derfor ikke om den er tilfredsstillende oppbygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannledninger/rør av kobberør. Hovedstoppekrane er plassert på vaskerommet.

Til info: Undertegnede har kun vurdert røranlegget med visuell undersøkelse (ikke funksjonstesting). Full tilstandsvurdering krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk styrt ventilasjon i boenheten, avtrekk på våtrom og kjøkken. Tilluft via veggventiler, spalteventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.

TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet av gulvvarme på alle oppholdsrom i u. etg, samt alle våtrom, steds panelovner, varmepumpe, plassbygd peis i stue og frittstående peis i u. etg.

Til info: Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer plassert i underetasje. Det foreligger el-kontroll fra 2021 uten avvik. Denne legges til grunn i vurderingen da samsvarserklæring er fremvist.

Til info: Takstmannens fagkompetanse dekker ikke elektro, Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert, og det er kun synlige feil og skader som blir kommentert og vurdert. For ytterligere undersøkelser av anlegget kan el-takstmann rekvireres.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er utført mindre arbeider på anlegget i forbindelse med oppgradering av nytt kjøkken og bad.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Branntekniske forhold som lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr. Alarmsystem direkte tilknytning til vaktentral (brann og innbrudd)

Eier er forpliktet i henhold til forskrifter at røykvarslere og brannslukningsutstyr skal være installert når boligen omsettes. Utstyr er ikke kontrollert/ funksjonstestet av takstmannen.

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser + fjell.

Til info: Ikke vurdert på tilstandsnivå, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Synlig drencplast med klemlist over terreng.

Til info: Dette punktet bør leses under sammenheng med rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har noe begrenset effekt.

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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Oppført på grunnmur i lettbetong (Leca) med utvendig puss. Støpt betongsåle.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen.

Det er ikke kontrollert om boligens avløpssystem er dimensjonert i forhold til bruken.

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

Byggeår

2001

Kommentar

I følge Ambita infoland.

Standard**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse av garasje.

Uisolert garasje oppført i Leca og bindingsverk av tre. Utvendig pusset Lecavegg og malt/beiset trekledning. Saltak i tre tekket med betongtakstein. Garasjen har støpt gulv, innlagt strøm og lys. Elektrisk leddport m/fjernkontroll. Egen inngangsdør på siden. Garasjen har installert el-billader.

Til info: Garasjen har en normal standard utifra alder, men det må påregnes noen reparasjoner og vedlikehold på eldre bygg.

Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå. Kun enkel visuelt befart.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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?](#)

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	83			83	28
1. Etasje	96			96	39
2. Etasje	29			29	11
SUM	208				78
SUM BRA	208				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, peisstue, kott, soverom, gang, vaskerom, bad, badstue, garderobe, bod, verksted		
1. Etasje	Kjøkken, stue, gang, bad, soverom, gang 2, soverom 2		
2. Etasje	Soverom, gang, omkleddingsrom		

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser av typen Bosch GLM 50-22 og er ca. angitt. (avrundet til nærmeste hele tall)

Det er tilgang til 2 store lagringsrom bak knevegger i 2. etasje. Disse rommet er ikke måleverdi grunnet lav takhøyde og er ikke medtatt i oppgitt areal. (merk at det er registrert mye løsøre lagret på kaldtloftet som gjør det vanskelig å inspisere)

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde blir ikke kontrollert, med mindre det er usikkert om den er lavere enn 190 cm.

Krav til vindu som rømningsvei er at det skal ha en samlet lysåpning på bredde + høyde, på tilsammen 150 cm. Eks 90 bredde, 60 høyde = 150 cm. Det skal ved høye vinduer være fastmontert utstyr for å muliggjøre rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnende har ikke fått fremlagt eller innhentet noen tegninger fra kommunens arkiver som viser at alle rom er godkjent og byggemeldt. (opplyst fra eier at det er utført mindre endringer utifra godkjente tegninger, da det er fjernet vegg mellom stue/kjøkken for en mer åpen og luftigere løsning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Påkostninger utført av håndverkstjenester eller egeninnsats på boligen er beskrevet under punktet tilbygg / modernisering i rapporten. (Opplysninger om påkostninger og årstall blir ikke etterprøvet av takstmann)

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Kommentar

BRA er oppmålt med Bosch GLM 50-22 og er ca angitt.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	182	26
Garasje	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Tommy Væring	Takstingeniør
	Ole Freddy Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3220 ENEBAKK	93	375		0	540.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solheimsveien 12

Hjemmelshaver

Olsen Britt Gunilla Ekberg, Olsen Ole Freddy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde i Ytre Enebakk. Her bor du i et trivelig område, nært skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, lysløype, idrettshall og en svært populær 18-hulls golfbane. Badeplass ved Vågvann og vannskisenter ligger også i nærheten.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos Rema 1000 og Kiwi. Ønsker du andre servicetilbud har Våglia butikkssenter 14 forretninger under samme tak. For de som ønsker et større utvalg av butikker så er det under 20 minutter med bil til Ski sentrum hvor man finner et mangfold av butikker og restauranter samt Ski Storsenter med 145 butikker under samme tak.

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Jmf kommune kart.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning fra Kirkebygden og Ytre Enebakk Vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område. (Ikke gjennomgått av takstmann. Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen)

Om tomten

Eiet tomt på ca. 541 kvm. Tomten skråner svakt mot sydvest og er opparbeidet med noe gressplen, forstøtningsmur, bed, hekk og beplantning. Gruset innkjøring/gårdsplass. Tomten har gode solforhold og utsikt over deler av Østmarka golfbane.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten. Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Ferdigattest

Ikke fremvist for takstmann. Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene om dette finnes.

Parkering

Parkering i garasje m/el-billader. Videre er det parkeringsplass på egen tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eier har ikke fremlagt noen egenerklæringsskjema for takstmann. Anbefaler kjøper å lese igjennom denne. Egenerklæringsskjema skal ligge som et vedlegg til salgsprospektet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Type

Annet

Forsikring

Selskap

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringspolise er ikke fremlagt eller gjennomgått av takstmann.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Ordrebekreftelse er sendt rekvisitent/eier pr. mail.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Offentlig data hentet fra nett.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Rekvisitent/eier har lest igjennom rapporten og gitt tilbakemelding.	Fremvist		Nei
Bilder		Bilder etter oppussing er sett	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2025	
2	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 sokkeetasje) 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden 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 slitasje:** 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YX5164>

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