

Tilstandsrapport



Enebolig



Hagastubben 16, 3478 NÆRSNES



ASKER kommune



gnr. 243, bnr. 474

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 23.10.2024

Rapportdato: 01.05.2025

Oppdragsnr.: 20777-1007

Referansenummer: UT9449

Autorisert foretak: Pauls1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-Arne Paulsen

Vår ref: Jørn-Arne Paulsen



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.

Pauls 1 AS

Firmaet er eiet og drevet av Takstmann og Tømrermester, Jørn-Arne Paulsen. Etablert i 2015.



Rapportansvarlig

Jørn-Arne Paulsen

Uavhengig Takstingeniør

paulsen@pauls1.as

470 25 050



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

Godt vedlikeholdt bolig. Yttertaket ble rengjort for mose etc i 2023. Hus og garasje ble vasket og behandlet med 2 strøk Drygolin i 2023 i følge eier. Terrassedekke i tre er værbitt, men det er ikke tegn til råteskader eller lignende.

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig over 1 1/2 etasje samt innredet kjeller/sokkeletasje. Kjelleretasje er bygget i Thermomur. Garasjebygg som er koblet sammen med huset med svalgang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kledd med furupanel i alle himlinger, furugulv på de fleste oppholdsrom, vegg-til-vegg teppe på et soverom, flisgulv i inngangsparti og hele kjelleretasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Alle våtrom er fra byggeår, flislagte gulv på begge bad, flislagte vegger på bad i 2. etasje, sokkelflis og tapet på veggene på badet i underetasjen (flis på vegg i dusjsone). Vaskerom har vinylbelegg på gulvet og tapet på vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i heltre svartor. Benkeplater i heltre svartor.

Garasje - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Plate på mark, Leca ringmur, bindingsverkskonstruksjon kledd med sveitserpanel og A-takstoler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Isolert og plateslått i garasjedelen, uisolert og uinnredet loftsetasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Elektrisk portåpner og luft-til-luft varmepumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er noen små avvik i forhold til godkjente og byggemeldte tegninger.

Garasje

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

Selve garasjen stemmer i forhold til byggemeldte tegninger, men det er satt opp 2 utvendige boder i forbindelse med garasjen på siden og bak garasjen som ikke er byggemeldt/omsøkt.

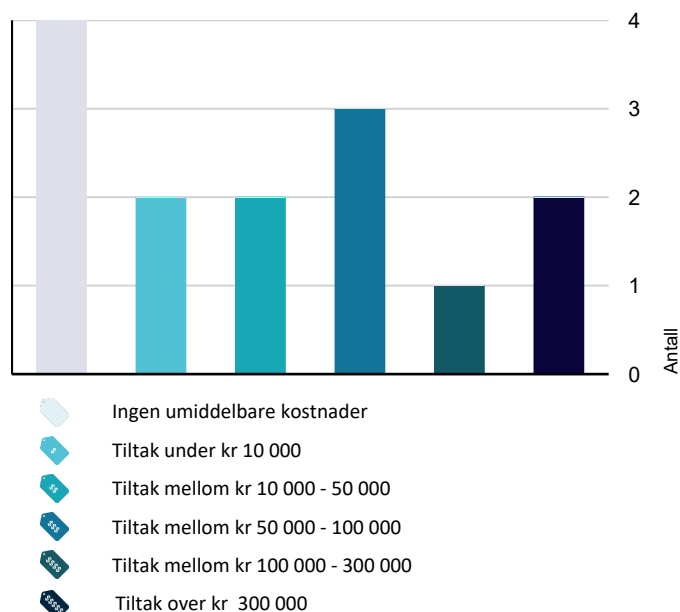
Sammendrag av boligens tilstand

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

Befaringen er gjennomført med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper etc. vil derfor ikke kunne oppdages. Heftelser og servitutter som eventuelt hefter ved eiendommen er ikke vurdert. Normal slitasje og elde beskrives normalt ikke, men forholdene er likevel tatt hensyn til i verdifastsettelsen. Boligen kan ha mangler eller skader som rapporten ikke omtaler pga presisjonsnivået i takstrapporten. Takstmannens ansvar i forbindelse med opplysninger og vurderinger i rapporten, er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi gjeldende forhold ikke lot seg undersøke pga eksempelvis adkomst. Inspeksjon av utvendige konstruksjoner over terreng er utført fra bakkenivå, samt oppe på taket enten fysisk eller ved hjelp av kameradrone. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyring, røropplegg, teknisk utstyr etc. er ikke foretatt. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstmannen om det finnes feil eller mangler som må rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1996

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Godt vedlikehold

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Fra takfot i stige og bilder med drone

Vurdering av avvik:

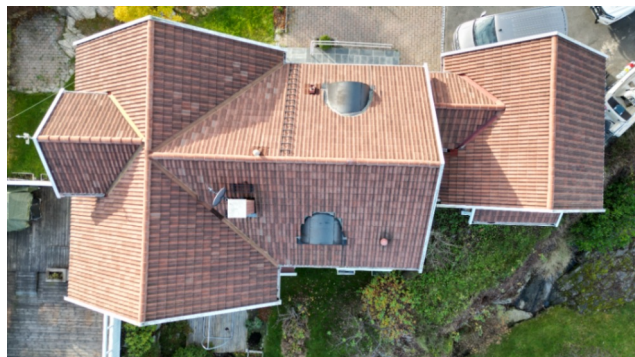
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Forventet levealder på Zanda Antikk er minst 50 år. Taksteinen på huset er nå 28 år. Taksteinen er nylig rengjort for mose etc og er ellers godt vedlikeholdt og fremstår i god stand. Eier har nylig skiftet ut noen knekte stein i forbindelse med gradrenner.

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



oversiktsbilde tak

! TG 2 Nedløp og beslag

Stål takrenner og nedløp

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp i stål har en forventet levealder på 30 år.

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.

Takfall på over 27 grader må ha snøfangere selv om taktekingen har ru overflate. Takfallet på boligen er på 38 grader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Stående sveistserpanel med perle

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er montert vannbrett i underkant av kledningen. Det er ikke luftespalte mellom vannbrett og vindtetting. Noe sprekkdannelse/råte på vindskier og hjørnekasser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det bør etableres luftespalte mellom vannbrett og vindtetting for å sikre god lufting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



bildet er tatt oppunder vannbrett i bunnen av ytterkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd sperrekonstruksjon av 48x198 c/c 600mm.

TG 1 Vinduer

Kombinasjon av 1-rams, 2-rams og 3-rams vinduer med 2-lagsglass med Argongass.

TG 1 Dører

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har flere balkonger og markterrasser. 2 av disse har boligrom under. Terrassene er tekket med varmebehandlet furu terrassebord (ikke på balkongen i 2. etasje)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Løsne terrassebord for tilgang slik at tilstand på tettesjikt kan undersøkes. Konsekvens hvis tettesjikt er dårlig kan være vanninntrengning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Utvendige trapper

En 2- trinnstrapp i treverk i inngangspartiet, en 2-trinnstrapp i betong og skifer i inngangspartiet, rullestolrampe i betong og skifer i inngangspartiet, trappetrinn og rullestolrampe i treverk på terrasse på siden av huset. Kombinert terrengtrapp i tre og naturstein som fører ned til hagen mellom hus og garasje.



Inngangsparti



Terrasse på siden av huset

TG 1 Andre utvendige forhold

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Antikkbeiset furupanel i alle himlinger. Furugulv i stue og kjøkken ble slipt og lakkert for noen år tilbake av et firma, men det ble ikke tilfredstillende resultat som eier har reklamert på, men utførende firma ble slått konkurs i samme moment. Det er synlige ujevnheter over hele gulvflaten.

Tilstandsrapport



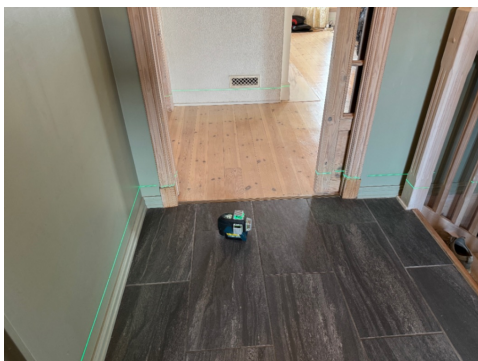
Ujevnheter i furugulv stue og kjøkken

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke mot grunn og trebjelkelag i etasjeskiller



Kontroll av planhet gulv stue



Kontroll av høyder gulv 1. etasje



Kontroll av planhet gulv kjeller



Kontroll av høyder gulv kjeller

! TG 2 Radon

I følge geo.ngu.no så ligger eiendommen i et område med høy aktsomhetsgrad i forhold til radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger og om nødvendig etablere sanering av radongass

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn på kjøkken og i stue i 1. etasje



sotluke i kjeller

Tilstandsrapport



peisovn stue



peisovn kjøkken

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Ingenting å måle. Thermomur så her det isopor rett på innsiden av hulltakingen.

TG 2 Innvendige trapper

Antikkbeiset furutrapp, i trapp mellom 1. og 2. etasje er det montert stolheis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er i dag montert stolheis i trapp mellom 1. og 2. etasje. Da denne eventuelt fjernes vil det være hull etter innfesting i noen av trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kun estetisk, ingen annen konsekvens.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

I følge eier så er det benyttet vannfast gulvspon under vinylbelegget. Vinylbelegget har en oppkant på veggene. Veggene er kledd med gips.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad 3 er satt pga alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk vaskerom



Oversiktsbilde vaskerom

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt pga kjøkkeninnredning på begge sider av den vegg den kunne vært mulig å ta hull. Det er heller ikke registrert antydning til fuktproblemer verken i kjøkkenskap på kjøkken eller i kjøkkenskap på vaskerom.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Eier opplyser om at badene ble bygget dels av faglært personell og egeninnsats. Eier er godkjent elektroingeniør og har selv lagt varmekabler etc. I følge eier så er det bunnmembran under 8-10cm betonggulv, 3 strøk smøremembran oppå støp, varmekabel og fliser på gulv. Grunnen til at det er både bunn- og toppmembran, er i følge eier at det opprinnelig ble lagt feil type varmekabler i gulvstøp. Dette ble oppdaget før flisene ble lagt, slik at eier la varmematter under flisene. Bunnmembranen er synlig under klemring i dusjen, men det er ikke benyttet slukmansjett eller smøremembran fra toppmembranen og ned til sluk, slik at det trekker vann inn i betongen i dusjonen. Det er uvisst om toppmembranen er diffusionsåpen, så det er en viss fare for at fuktighet kan bli stående i mellom tettesjiktene (sandwich-konstruksjon). Det er kontrollmålt fallforhold under besiktigelsen. Det er registrert fall fra topp flisgulv ved dørterskel på henholdsvis 16mm til topp hjelpesluk midt på gulvet, og 44mm til topp sluk i dusj. Under badekaret går avløpet rett i rør som kommer ut i sluket i dusjen. Tilfredsstillende lokalt falt i dusjonen. Veggene er kledd med rupanel, gips, 3 strøk smøremembran og fliser i følge eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Badet har fått tilstandsgrad 3 pga alder.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sluk i dusjen. Banemembran under klemring.



Kontroll av fallforhold med niveleringslaser badegulv

2 ETASJE > BAD



Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tørt og fint uten tegn til at det har vært tegn til fuktighet der noen gang.



Oversiktsbilde bad tatt fra døråpning



Oversiktsbilde bad tatt fra hjørnet ved takkvist



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Eier opplyser om at badet ble bygget dels av faglært personell og egeninnsats. Eier er godkjent elektriker gruppe L og har selv lagt varmekabler etc. I følge eier så er det 8-10cm betonggulv, 3 strøk smøremembran, varmekabel og fliser på gulv. Det er kontrollmålt fallforhold under besiktigelsen. Det er målt 15mm fall fra topp flis ved begge dørterskler til topp sluk i dusjen. Eier opplyser om at pga et tilbakeslag i avløpsrørene for noen år siden, så ble gulvflisene fjernet. Gulvet ble da primet og det ble montert varmematter, lagt avrettingsmasse, 3 strøk smøremembran før nye gulvfliser. Henviser forøvrig til beskrivelse fra eier ang årsak og feilretting tilbakeslag i egenerklæringen.

Vurdering av avvik:

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

Badet er fra byggeår, men det ble lagt nye gulvfliser for noen år siden.

Konsekvens/tiltak

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

Badet har fått tilstandsgrad 3 pga alder.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Oversiktsbilde bad kjeller tatt fra døråpning mot dusj og bod.



Oversiktsbilde bad kjeller tatt fra døråpning mot badstue og bod.



Kontroll av fallforhold bad kjeller med niveringslaser

KJELLER > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom



Hulltaking i vegg soverom bak dusj



Målerresultat i bunnsvill

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Det er kjølerom med inngang fra vaskerommet. I tillegg er det kjøleskapsdør fra kjøkkensiden som også hører til kjølerommet.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde kjøkken tatt fra døråpning fra stua



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning



Oversiktsbilde kjøkken tatt fra innredning mot stue. Viser også inngang til kjølerom fra vaskerom og kjøleskapsdør fra kjøkkensiden

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Vifte er montert bak knevegg på soverommet i 2. etasje. Rør ledet opp i takhatt.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

1 ETASJE > KJØLEROM

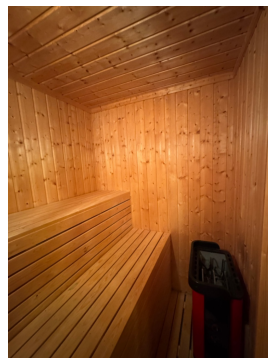
TG 1 Overflater og konstruksjon



Kjølerom kjøkken

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon



Badstue i kjeller

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Samlestokker i kjellerbod

Vurdering av avvik:

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

Rør-i-rør systemet er avsluttet under himling i kjellerbod. Eventuelt lekkasjevann vil renne utover i kjellerboden. Boden har gulvsluk, men dette er på en forhøyning i gulvet i forbindelse med varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Lekkasjevann kan renne utover gulvet i boden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Rør-i-rør system under himling i kjellerbod

TG 1 Avløpsrør

TG 1 Ventilasjon

Anlegg fra byggeår. Ikke åpnet aggregat og kontrollert innvendig samt funksjon ved besiktigelse. I følge eier så styres viftehastighet fra panel på kjøkkenet, anlegget har varmeveksler og forvarmer på tiluft. Ventilasjonsaggregatet er plassert innenfor luke i knevegg i 2. etasje.



Ventilasjonsaggregat i knekott

TG 1 Varmesentral

Boligen har luft-til-luft varmepumpe med innedel i stuen i 1. etasje. Pumpen er av merket Mitsubishi.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Ozo 16RT.200 fra 1995

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger

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.

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

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i gulvskap

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?

Nei

Inntak og sikringsskap

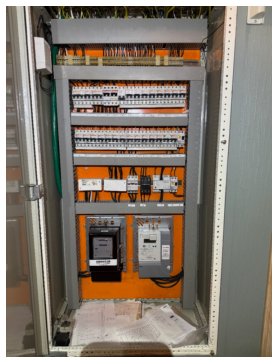
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Eier er godkjent elektriker gruppe L og har selv installert anlegget (godkjent av kommunen i forbindelse med byggesøknad). Anlegget inneholder 2 kurser for fellesanlegg pumpestasjon og fellesanlegg lys (egen seriemåler på dette). I følge eier så utførte Elsikkerhet Norge v/Tore Davidsen kontroll på anlegget i begynnelsen av 2024. Rapportnummer 41742653. Eier har fått i oppdrag av styret i sameiet å innhente priser for å flytte strømkurser etc for fellesanlegget ut av boligen og opprette eget abonnement på dette.

Tilstandsrapport



sikringsskap

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 forenklete 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.

Husbrannslange i vaskeskap på kjøkken, røykvarslere i alle etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Boligen har kun husbrannslange montert i vaskeskap på kjøkken.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ingen skader registrert, men husbrannslangen er fra byggeår.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Røykvarsler montert i alle etasjer, men disse er ikke funksjonstestet. Eier opplyser om at disse er tilkoblet alarmsystemet og at disse således blir overvåket av Verisure.
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei Røykvarsler montert i alle etasjer, men disse er ikke funksjonstestet. Eier opplyser om at disse er tilkoblet alarmsystemet og at disse således blir overvåket av Verisure.



Husbrannslange i vaskeskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eiendommen ligger på fjellgrunn som er sprengt ut for plassering av bolig og garasje.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Thermomur plassert på støpt plate

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av naturstein under terrasse på baksiden av huset.

TG 0 Terrengforhold

Lett skrånende naturtomt og opparbeidet tomt



Dronebilde av eiendommen

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp er tilkoblet sameiets anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.

Tilbakeslag fra sameiets avløpsanlegg på bad i kjeller. Dette har skjedd kun en gang i følge eier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget er nå i orden i følge eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

GARASJE



Byggeår

1996

Anvendelse

Garasje og lagring

Standard

Isolert garasje med luft-til-luft varmepumpe. Uinnredet loft/hems.

Vedlikehold

Normalt

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Garasjen er isolert i 1. etasje og kledd med malte OSB-plater på veggene og malt gips i himling.



Oversiktsbilde innvendig garasje

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

A-takstoler

TG 3 Innvendige trapper

Plassbygd trapp i tre til loftsetasje

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og baderomsvifte

TG 2 Varmesentral

Luft-til-luft av merket Panasonic

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levealder på en varmepumpe er 12-15 år. Ikke funksjonstestet på befaringen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Andre installasjoner

Garasjeport med portåpner

! 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 forenklete 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.

Ses sammen med beskrivelse på bolig

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

TOMTEFORHOLD

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Plate på mark i betong, Leca-blokker i ringmur.

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 byggtetnisk 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	85			85	68		85
2 etasje	60			60	10	20	80
Kjeller	87			87			87
SUM	232				78	20	252
SUM BRA	232						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Toalettrom, Kjølerom, Kjøkken, Vaskerom, Stue, Stue 2		
2 etasje	Gang, Loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2, Garderobe, Kott i knevegger		
Kjeller	Kjellerstue, Gang, Bad, Badstue, Bod, Bod 2, Soverom		

Kommentar

Utvendige boder er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noen små avvik i forhold til godkjente og byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		32		32	
Loft					
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje, Utvendig bod på siden av garasjen, Utvendig bod på baksiden av garasje	
Loft		Uinnredet loft	

Kommentar

Loft og utvendige boder er ikke målt opp

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Loftet er veldig fullt av artikler så det er vanskelig å måle opp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Selve garasjen stemmer i forhold til byggemeldte tegninger, men det er satt opp 2 utvendige boder i forbindelse med garasjen på siden og bak garasjen som ikke er byggemeldt/omsøkt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	204	28
Garasje	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2024	Jørn-Arne Paulsen	Takstingeniør
	Tore og Berit Johanne Adamsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	243	474		0	1179.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hagastubben 16

Hjemmelshaver

Adamsen Berit Johanne, Adamsen Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser i et boligområde på idylliske Nærnes. Meget gode solforhold og panoramautsikt over Oslofjorden.

Adkomstvei

Privat

Tilknytning vann

Tilkoblet sameiets anlegg

Tilknytning avløp

Tilkoblet sameiets anlegg

Regulering

Boligformål

Om tomten

Eiet tomt på 1180m². Pent opparbeidet med gressplener, markterrasser, belegningsstein i gårdsplass og diverse beplantning

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er medlem av Sameiet Hagan. Sameiet eier og forvalter ca 12 mål med friområde med tilhørende brygge.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
1 530 584	2023

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
2 300 000	1992	Annet	Kjøpesummen gjaldt for 8 eiendommer

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If	4636859	Fullverdi		9 964
Kommentar Dekker skadedyr, sopp, råte etc.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Vinduskjema			Gjennomgått		Nei
Tilbudsbeskrivelse fra tømrer			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 oppstas 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-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UT9449>

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