

Tilstandsrapport

📍 Elstadlia 23, 2080 EIDSVOLL

📖 EIDSVOLL kommune

gnr. 15, bnr. 113

Areal (BRA): Enebolig 192 m²



Befaringsdato: 02.03.2023

Rapportdato: 22.03.2023

Oppdragsnr.: 20041-1298

Referansenummer: TX9677

Autorisert foretak: Bad & Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Joachim Tollefsen



Gyldig rapport
22.03.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Bad & Boligtakst as

Bad & Boligtakst as er en takstbedrift som ligger lokalisert i Lørenfallet. Joachim Tollefsen har 15 års erfaring fra byggebransjen som murer, byggeleder og daglig leder. Han har mesterbrev som murer, utdanning fra teknisk fagskole (bygg), våtromssertifikat og har de senere årene utdannet seg som takstingeniør ved Universitetet i Stavanger



Rapportansvarlig

Joachim Tollefsen

Joachim Tollefsen
Uavhengig Takstingeniør
post@badogboligtakst.no
913 15 705



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i en etasje over kjeller, oppført i 1975 med materialvalg typisk for byggetiden. Boligen har varierende vedlikeholdt på overflater og innredning med gjennomgående normalt bruks-, og aldringsslitasje, alder tatt i betraktning. Det bør påregnes vedlikehold og utbedringer på boligen.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

YTERTAK:

Bølget takblekk.

UNDERTAK:

Takstoler med ru-panel.

VINDSKIER:

Malt tre.

GESIMSER:

Malt tre.

RENNER:

Takrenner i lakkert metall.

NEDLØP:

Nedløp i lakkert metall.

BESLAG:

Blekk.

YTTERVEGGER:

Bindingsverkvegger kledd med stående panel utvendig og plateslått på innsiden.

Yttervegger antatt isolert med mineralull/isolasjon etter kravet på oppføringstiden.

TAK:

Valmtak av takstoler.

LOFT:

Adkomst via innvendig luke.

LUFTING:

Luftet med gavlventiler og via gesimser.

VINDUER:

Bygningen har eldre malte trevinduer med 2-lags glass og et nyere PVC vinduer med 2-lags glass på det ene soverommet i u. etg.

YTTERDØRER:

Bygningen har tre/teak hovedytterdører, skyvebalkongdør og terrassedør med isolerglass.

TERRASSER:

Det er en terrasse på ca. 29 kvm. med utgang fra stue og inngang fra hage. Deler av terrassen har overbygg (balkongen til 2. etg.).

Det er også en terrasse med overbygg ved inngangspartiet på ca. 12 kvm.

Terrassene er i trekonstruksjoner.

UTVENDIGE TRAPPER:

Det er en trapp av betong som er kledd med skifer på utsiden av boligen som fører ned til boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

GULV:

Laminat, belegg, tarkett og parkett.

VEGGER:

Fliser, panel, tapet, malte flater og smart-panel.

HIMLINGER:

Panel, takplater og malte flater.

ETASJESKILLER:

Støpt plate på mark og lettbetongdekke med oppforet tregulv mellom u. etg. og 1. etg.

PIPELØP:

Elementpipe.

ILDSTEDER:

Det er en eldre peis i stuen i 1. etg.

OVERFLATER I ROM UNDER TERRENG

GULV:

Tarkett/parkett, fliser og betong.

VEGGER:

Betong/murvegger og panel.

HIMLINGER:

Panel og malte flater.

INNSENDIGE TRAPPER:

Boligen har lakkert/malt tretrapp.

INNSENDIGE DØRER:

Hvite formpressede fyllingsdører og noen finerdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad u. etg. med baderomsplater og fliser på vegger og belegg og fliser på gulv.

UTSTYR:

Det er montert dusjgarnityr på vegg.

Gulvmontert wc.

Baderomsinnredning med heldekkende servant og speilskap på vegg.

Bad 1. etg. med baderomsplater på vegger og belegg på gulv.

UTSTYR:

Det er montert dusjkabinett.

Gulvmontert wc.

Baderomsinnredning med heldekkende servant og speilskap på vegg.

Eldre grov vaskerom med panel og murpuss på vegger og betong på gulv.

UTSTYR:

Det er montert utslagsvask av stål.

Opplegg vaskemaskin.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning 1. etg. med glatte fronter og laminert benkeplate.

Hvitevarer: kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, platetopp og ovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning u. etg. med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med Kitchen Board over benkeplaten.

Hvitevarer: kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, platetopp og ovn.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

[Gå til side](#)

SPECIALROM

BESKRIVELSE TOALETTRUM:

Malte-flater på vegg og belegg på gulv.

UTSTYR:

Gulvmontert wc.

Liten vask med speil over.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

VANNRØR:

Kobber-rør og noen rør i rør.

AVLØPSRØR:

Pvc rør (plast).

VENTILASJON:

Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Forøvrig naturlig ventilasjon med lufteluker i boligen.

VARMTVANNBEREDER:

Det er to stk. 200 liters varmtvannstanker.

ELEKTRISITET:

Automatsikringer.

Sikringsskapet er plassert i skapet i det ene soverommet i u. etg.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etg.	99	99	0
U. etg.	93	91	2
Sum	192	190	2

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

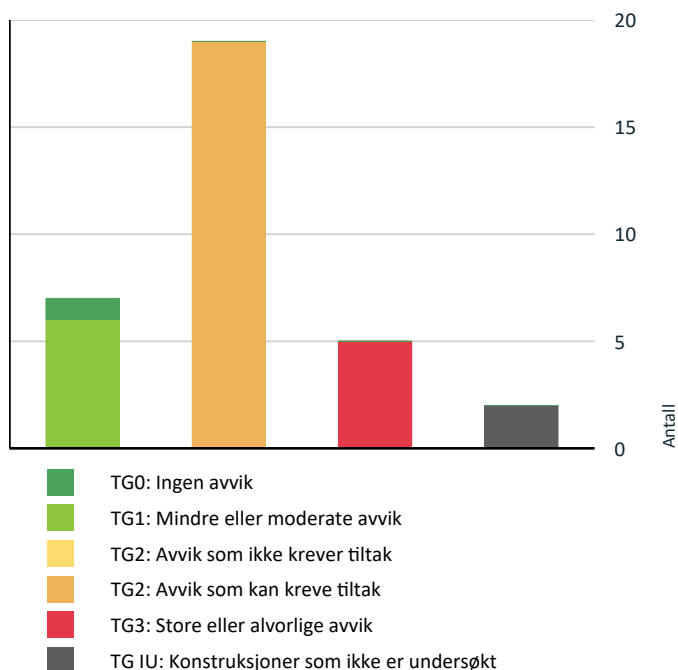
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

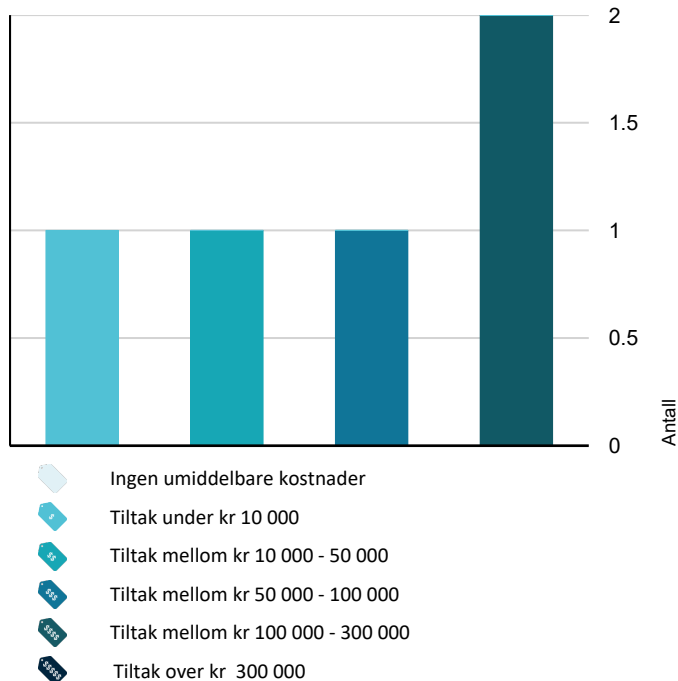
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert i skapet i det ene soverommet i u. etg.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Konstruksjonene har skjevheter.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Betongtrapp har mindre sprekker/skader

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

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

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

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

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

Platene i yttervegg (vindusvegg) er tydelig preget av fukt, da disse ikke lenger har tette skjøter mellom plater.

! **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom** [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

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

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

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

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekke-dannelser.
Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1975

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

YTTERTAK:

Bølget takblekk.

UNDERTAK:

Takstoler med ru-panel.

VINDSKIER:

Malt tre.

GESIMSER:

Malt tre.

BEGRENSNINGER:

Taket er kun besiktiget utvendig fra bakkeplan og fra innside loft.

Nedløp og beslag

TG 1

RENNER:

Takrenner i lakkert metall.

NEDLØP:

Nedløp i lakkert metall.

BESLAG:

Blekk.

BEGRENSNINGER:

Takrenner, nedløp og beslag er kun besiktiget fra bakkenivå.

Veggkonstruksjon

TG 2

Bindingsverkvegger kledd med stående panel utvendig og plateslått på innsiden.

Yttervegger antatt isolert med mineralull/isolasjon etter kravet på oppføringstiden.

GENERELT:

Veggenes konstruksjon, isolasjon og oppbygging er ikke kontrollert. Husets tetthet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

TAK:

Valmtak av takstoler.

LOFT:

Adkomst via innvendig luke.

LUFTING:

Luftet med gavlventiler og via gesimser.

BEGRENSNINGER:

Tak og ventilering er kun utvendig besiktiget fra bakkenivå og fra innside loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Vinduer

TG 2

Bygningen har eldre malte trevinduer med 2-lags glass og et nyere PVC vinduer med 2-lags glass på det ene soverommet i u. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

TG 2

YTTERDØRER:

Bygningen har tre/teak hovedytterdører, skyvebalkongdør og terrassedør med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Det er en terrasse på ca. 29 kvm. med utgang fra stue og inngang fra hage. Deler av terrassen har overbygg (balkongen til 2. etg.).

Det er også en terrasse med overbygg ved inngangspartiet på ca. 12 kvm.

Terrassene er i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Det er en trapp av betong som er kledd med skifer på utsiden av boligen som fører ned til boligen.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

INNENDIG

Overflater

TG 2

GULV:

Laminat, belegg, tarkett og parkett.

VEGGER:

Fliser, panel, tapet, malte flater og smart-panel.

HIMLINGER:

Panel, takplater og malte flater.

VURDERING AV OVERFLATER:

Normal aldersslitasje/bruksslitasje på innvendige overflater.

Innvendige overflater er stedvis renoveret i senere tid, dette arbeidet er preget av ufagmessig utførelse.

Rommene fungerer som normalt/tiltenkt, men på sikt kan det være ønskelig med stedvis overflate renovering.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Noe av den påbegynte overflatebehandlingen mangler ferdigstillelse.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Støpt plate på mark og lettbetongdekke med oppforet tregulv mellom u. etg. og 1. etg.

Det er stedvis knirk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Pipe og ildsted

TG 2

PIPELØP:

Elementpipe.

ILDSTEDER:

Det er en eldre peis i stuen i 1. etg.

DOKUMENTASJON:

Ikke fremlagt.

BEGRENSNINGER/ANDRE OPPLYSNINGER:

Ildstedet er ikke funksjonstestet.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende ildstedet.

For registrerte opplysninger, lovlighet og annen informasjon om anlegget kan det lokale brann- og feiervesen kontaktes.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Rom Under Terreng

TG 2

OVERFLATER I ROM UNDER TERRENG

GULV:

Tarkett/parkett, fliser og betong.

VEGGER:

Betong/murvegger og panel.

HIMLINGER:

Panel og malte flater.

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke utført da deler av yttervegger i kjeller som ikke er kledd igjen med panel innehar indikasjoner på fuktproblematikk.

INNENDIG UTFOREDE VEGGER:

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tiltak

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

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har lakkert/malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

INNVEDIGE DØRER:

Hvite formpressede fyllingsdører og noen finerdører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

1. ETG. > BAD

Generell

TG 3

BESKRIVELSE:

Baderomsplater på vegger og belegg på gulv.

UTSTYR:

Det er montert dusjkabinett.

Gulvmontert wc.

Baderomsinnredning med heldekkende servant og speilskap på vegg.

FALLFORHOLD:

Svakt.

Ca. 15 mm. fall fra topp belegg ved døråpning til front badekar.

SLUK:

1 stk. under badekar.

LUFTING:

Naturlig avtrekk i tak.

FUKTMÅLINGER:

Det ble gjort observasjoner som tilsier at det kan være problemer med fukt.

Det ble ikke målt RF (relativ fuktighet) inne i veggkonstruksjonen.

Det er ikke foretatt hulltakinger eller fuktmålinger i tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Platene i yttervegg (vindusvegg) er tydelig preget av fukt, da disse ikke lenger har tette skjøter mellom plater.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

U. ETG. > BAD

Generell

TG 3

BESKRIVELSE:

Baderomsplater og fliser på vegger og belegg og fliser på gulv.

UTSTYR:

Det er montert dusjgarnityr på vegg.

Gulvmontert wc.

Baderomsinnredning med heldekkende servant og speilskap på vegg.

SLUK:

1 stk. i dusj.

LUFTING:

Naturlig avtrekk.

FUKTMÅLINGER:

Det er foretatt enkle fuktsøk på utsatte steder.

Det ble ikke gjort observasjoner som tilsier at det skal være problemer med fukt.

Det ble ikke målt RF (relativ fuktighet) inne i veggkonstruksjonen.

Det er ikke foretatt hulltakinger eller fuktmålinger i tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

U. ETG. > VASKEROM

Generell

TG 3

BESKRIVELSE:

Eldre grov vaskerom med panel og murpuss på vegger og betong på gulv.

UTSTYR:

Det er montert utslagsvask av stål.

Opplegg vaskemaskin.

SLUK:

1 stk. eldre sluk.

LUFTING:

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1U

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Hvitevarer: kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, platetopp og ovn.

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

U. ETG. > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med Kitchen Board over benkeplaten.
Hvitevarer: kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, platetopp og ovn.

Avtrekk

! TG 3

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.
- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1. ETG. > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

! TG 2

BESKRIVELSE TOALETTROM:
Malte-flater på vegg og belegg på gulv.
UTSTYR:
Gulvmontert wc.
Liten vask med speil over.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

VANNRØR:
Kobber-rør og noen rør i rør.
Det er montert vannmåler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

! TG 2

AVLØPSRØR:
Pvc rør (plast).

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjon

! TG 2

VENTILASJON:
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Forøvrig naturlig ventilasjon med lufteluker i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Tiltak

- Ventilasjonskanalene må isoleres.
- Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

! TG 1

Det er to stk. 200 liters varmtvannstanker.
Begge er plassert på vaskerom i u. etg.

Elektrisk anlegg

! TG 3

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Automatsikringer.

Sikringsskapet er plassert i skapet i det ene soverommet i u. etg.

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)?
Nei
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
3. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
5. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

**Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeidene.
Det forutsettes å være i henhold til gjeldende regler og forskrifter fra installasjonstidspunkt.
Ønsker man en vurdering av det elektriske anlegget anbefales det å avholde en el. takst utført av autorisert el takstmann.**

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

! TG 0

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, men det er stedvis synlig fjell.
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn boligen er oppført på.
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Drenering

! TG 2

BESKRIVELSE:

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

ALDER:

Mulig fra byggeår.

TAKVANN:

Utkast fra nedløp til drensør.

DRENSKUMMER:

Ingen påviste.

Dreneringen antas å være i henhold til regler og forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygget.
Det er ikke foretatt inspeksjon av drenering under bakkenivå eller av eventuelle drensør.

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 begrenset effekt.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etg.	99	99	0	Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
U. etg.	93	91	2	Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang , Entré , Soverom 3, Vaskerom	Bod , Bod 2
Sum	192	190	2		

Kommentar

Soverommet/alkoven innehar ikke anbefalt størrelse for rom til varig opphold (7 kvm).

Forskriftskravet i TEK10 § 12-7 angir at "Rom og annet oppholdsareal skal ha utforming tilpasset sin funksjon og ha tilstrekkelig størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning".

Terrasse utenfor u. etg. på ca. 35 kvm (terrassen er målt fra innsiden av vegg/rekkverket).

Balkong med utgang fra stue og et soverom i 1. etg. på ca. 35 kvm (terrassen er målt fra innsiden av vegg/rekkverket).

NETTOAREAL PÅ ENKELTE INNVENDIGE ROM:

(Nettoareal er areal mellom veggens innside for omsluttende bygningsdeler målt i gulvhøyde).

SOVEROM:

3 stk. soverom 1. etg på ca. 6,7 kvm. ca. 11,6 kvm. og ca. 9,3 kvm.

3 stk. soverom u. etg på ca. 7,9 kvm. ca. 11 kvm. og ca. 12,5 kvm.

VÅTROM:

Bad 1. etg. på ca. 3 kvm.

Bad u. etg. på ca. 5,6 kvm.

KJØKKEN:

Kjøkken 1. etg. på ca. 8,2 kvm.

STUE:

Stue 1. etg. på ca. 41 kvm.

Stue med hybel-kjøkken u. etg. på ca. 20 kvm.

Alle arealer er beskrevet/målt etter nåværende/tiltenkt bruk.

Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P rom og S rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Det er blitt utført overflate renovering på deler av innvendige overflater og nytt kjøkken i 1. etg. Arbeidene ser ut til å være utført av en ufaglært, da det er stedvis ufagmessig utført.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2023	Joachim Tollefsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3035 EIDSVOLL	15	113		0	644.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Elstadlia 23

Hjemmelshaver

Husein Yousef Shaban

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i et stille og rolig område bestående av eneboliger. Kort vei til Eidsvoll sentrum som har alle fasiliteter, samt meget gode rekreasjonsmuligheter både sommer som vinter i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan er ikke innhentet.

Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises hos megler.

Om tomten

TOMT:

Skrånende tomt, opparbeidet med plen, uteareal og stedvis belggningssten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 990 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TX9677>

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