

Tilstandsrapport



Enebolig



Lyngveien 17, 1911 FLATEBY



ENEBAKK kommune



gnr. 7, bnr. 244

Markedsverdi

6 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 246 m²



Befaringsdato: 22.07.2025

Rapportdato: 29.07.2025

Oppdragsnr.: 21555-1078

Referansenummer: FQ1833

Autorisert foretak: Mathias Ottosson

Sertifisert Takstingeniør: Mathias Ottosson

Vår ref:



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.

Takstingeniør Mathias Ottosson har ca. 12 års erfaring fra byggebransjen som tømrersvenn og mester, samt utdanning fra teknisk fagskole innen bygg. Ottosson er utdannet gjennom Norsk Takst og er sertifisert for tilstandsrapport for bolig og verditaksering av bolig.

Rapportansvarlig

Mathias Ottosson

Mathias Ottosson

Uavhengig Takstingeniør

ottosson-
snekkerservice@hotmail.com
472 31 036



Sertifikatnr:
• Tilstandsrapport av bolig



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

Enebolig over tre plan med godkjent hybel fra 2001 og garasje fra 2020. Boligen har avvik på blant annet våtromsplater på vaskerom, manglende tilgang til sluk på våtrom i utleieleilighet og manglende sikring på støttemur. I denne rapporten har det ikke vært mulig med hulltaking på to våtrom, men det er gjort andre undersøkelser med blant annet fuktsøk på overflater. I rapporten anbefales det blant annet å etablere tilgang til loft for inspeksjon og kontroll av røranlegg av fagkyndig rørlegger. Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag i lakkert metall. Pipe med helbeslag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdører i tre med 2-lags glass.

Verandaer og balkonger i trekonstruksjoner med spaltegulv, fundamentert på støpte søyler med ukjent isolasjon og deler av veranda lagt direkte på tak/sveiset membran.

Utvendige trapper i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv består i hovedsak av laminat, parkett og furugulv.

Vegger består i hovedsak av malte plater.

Himling består i hovedsak av trepanel.

Det er støpt plate i kjeller og etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe og peis med innsats fra 2019.

Gulvet er av betong og laminat. Veggene har betong/mur og malte plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen hovedsaklig heltre fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom (1.etg)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Gulvet har belegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm fra topp membran ved dør til topp slukrist.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har utslagsvask, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

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

Bad (Loftetg)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og ukjent tapet/våtromstapet. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 30mm fra topp flis ved dør til topp slukrist midt på gulvet. Hovedgulv har ca. 1:100 fall på målbare områder. I disjnisje er det ca. 1:50 fall.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Bad/vaskerom (Hybel)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har ukjent tapet/våtromstapet. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm fra topp flis ved dør til topp flis utenfor dusjkabinett. kabinett kan ikke flyttes og har ikke avtagbar kappe, fall under dusjkabinett er derfor ikke mulig å måle. Det påpekes at det kan være en risiko for manglende fall her.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet (Hoveddel) har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat med dobbel kjøkkenkum. Det er integrert platetopp 2018 og stekeovn fra 2022. Alder iht. eier. Det er opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet (Hybel) har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenkum. Det er ikke integrerte hvitevarer, men opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har tapet på vegger, panel i himling og belegg på gulv.

Rommet er innredet med gulvstående toalett og enkel servant.

Rommet har balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har balansert ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe i utestue.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og en på ca. 100 liter i leilighet.
Sentralstøvsuger med enhet plassert i kjeller.
Sikringskap med automatsikringer plassert i gang. Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg.
Boligen har røykvarsler i hver etasje og brannslukningsapparat fra 2025 og 2020.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2000. Synlig drensplast på grunnmur.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av betong og naturstein.
Flatt og skrånet terreng rundt boligen. Opparbeidet med plenarealer og gruset gårdsplass.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er privat vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	287 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	258 m ²
Totalpris	6 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger er ikke komplette. Det mangler plantegning av loftetasje og det er ei heller fremvist tegninger av tilbygget bod i underetasje. Det er derfor ikke mulig å kontrollere faktiske forhold opp mot opprinnelig tillatelse. Rom i kjeller som er tegnet inn som disponibelt rom på byggetegning er i dag innredet som soverom. Det opplyses at rommet ikke er godkjent for varig opphold.

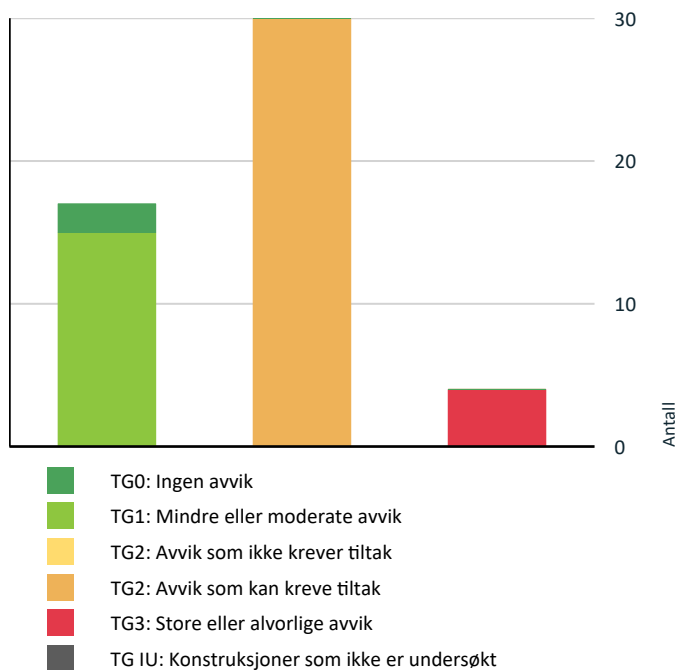
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger datert 31.7.2020. Igland garasjen tegninger.

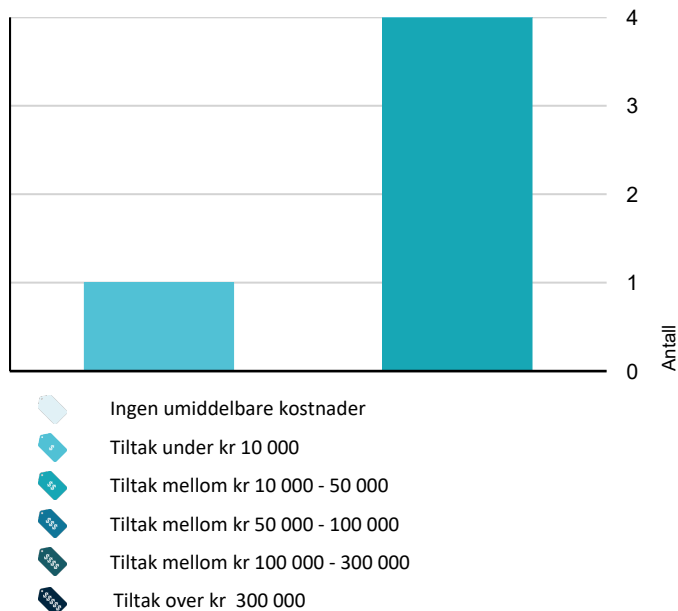
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport med teknisk verdi og markedsverdi.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Enkelte rom var delvis overfylt på befaring, det kan derfor være skader på overflater som ikke har vært synlig på befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (Hybel) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (Hybel) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (Hybel) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (Hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2001

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Veranda og utedue mot vest.
2016	Modernisering	Nytt inngangsparti med nytt rekkverk.
2018	Modernisering	Veranda/Balkong mot sør.
2023	Modernisering	Diverse overflateoppussing i entre og stue.
Opplysninger er gitt av selger.		

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekking bør vaskes med egnede rengjøringsmidler. Mose på taktekingen kan redusere levetiden på taktekingen.

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i lakkert metall. Pipe med helbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

TEK1997: Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Tilstandsrapport

Huset males sommeren 2025 og eier opplyser at huset skal være ferdigmalt før salg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Takkonstruksjonen er delvis gjenbygget og har ikke mulighet for inspeksjon på kaldt loft. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og innvendig og utvendig observasjoner. Det gjøres oppmerksom på at det alltid vil være en utvidet risiko ved loft som ikke har mulighet for inspeksjon. Det anbefales å etablere tilgang til loft for inspeksjoner i fremtiden.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Manglende tilgang til loft for inspeksjon. Det er montert loftluke, men denne er plastet og isolert. Plast og isolasjon er ikke brutt.

Det er benyttet byggskum under svill til utestue, stenger avrenning fra tak.

Det er ikke etablert fluenetting i gesimskasse/takutstikk. Flere etablere vepsebol observert på befarings.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flatt tak som er skjult av terrasse og utestue bør kontrolleres jevnlig. Forhold med byggskum bør undersøkes nærmere og evt. fjernes for å etablere avrenning fra hele takflaten selv om utestue er montert. Vann som kan komme inn under utestue, vil nå ikke ha fri avrenning.

For å unngå vepsebol i gesims/takutstikk, bør fluenetting etableres.

Det bør etableres loftluke for inspeksjon av loft.



Loftluke plastet og isolert.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte pakninger på vinduer er delvis ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Eksempel på skade.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdører i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Dører har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.

Det må påregnes vedlikehold på dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte på dør til boder i

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaer og balkonger i trekonstruksjoner med spaltegulv, fundamentert på støpte søyler med ukjent isolasjon og deler av veranda lagt direkte på tak/sveiset membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Skjevheter på veranda. Gulv lagt flytende på tak med fall.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Skjevhet på terrasse har ingen praktisk betydning, men er ment som en opplysning.

Utvendige trapper

Utvendige trapper i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte utvendige trapper har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte utvendige trapper har behov for vedlikehold.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv består i hovedsak av laminat, parkett og furugulv.
Vegger består i hovedsak av malte plater.
Himling består i hovedsak av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
- Knirk i laminat på enkelte steder.
- Løs tapet, spesielt i hjørner.
- Sprekk i laminatskjøter på kjøkken i leilighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater handler i stor grad om estetikk og tiltak må vurderes av den enkelte.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt plate i kjeller og etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Størst avvik målt:

15mm målt på soverom i loftetasje.

20mm målt på hele kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats fra 2019.

Eier opplyser at feievesenet er opplyst om bytte av ovn.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og laminat. Veggene har betong/mur og malte plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.

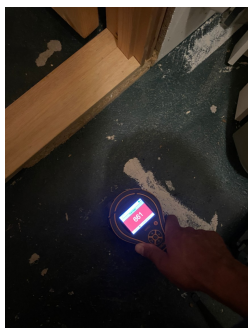
Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/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.

Hulltaking på andre steder i kjeller vil kunne gi andre utslag. Innforede kjellervegger vil alltid utgjøre en større risiko for skader på konstruksjoner.



Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Trapp har bruksberker og slitasje, men vurdert som normalt med tanke på alder. Vurdert som mindre avvik.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

For stor åpning er kun målt på et sted i trappen, se bilde.

I tillegg er det påvist knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Utbedring av knirk kan være krevende. Forholder må vurderes av den enkelte, og hvor sjenerende dette evt. fremstår.



Åpning på 12cm. Maks åpning iht. forskrift er 10cm.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen hovedsaklig heltre fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Eier opplyser at slitasje på dører vil utbedres før salg.



Skader og slitasje på karmen.



Skader og slitasje på dørblad.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det er påvist forhøyede verdier ved fuktsøk i skjøt på baderomsplate.

Det bør unngås å dusje direkte på vegg med denne løsningen.

Dusjkabinett bør benyttes frem til våtrom renoveres.



Indikasjoner på fukt i skjøt på baderomsplate ved fuktsøk.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har beleg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm fra topp membran ved dør til topp slukrist.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist mindre sprekker i skjøt på belegget.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Skjøt på belegget bør utbedres.



Mindre sprekker i skjøt på belegget.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Ufagmessig utførelse av baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

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

Dusjkabinett må etablere frem til tettesjikt utbedres.



Plastsluk med klemring og synlig belegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er i tillegg ikke tilgang for hulltaking på steder med sansynlighet for å oppdage skade, da to vegger er yttervegger og en vegg har kjøkkeninnredning på tilliggende side og denne vegg er i tillegg en teknisk vegg, med betydelig mengde vannrør og avløpsrør. Det er derfor vurdert det til at å foreta hulltaking på denne vegg vil utgjøre en stor risiko for påført skade. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av påviste avvik på baderomsplater i våtsone. Det er ved fuktsøk på overflater påvist forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av påviste avvik på baderomsplater/tettesjikt på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å utbedre tettesjikt på våtrom. Ved evt. renovering av våtrom eller tilstøtende rom, bør vegger åpnes for å avdekke evt. skader.



Fuksøk i våtsone med forhøyede verdier.

LOFTETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og ukjent tapet/våtromstapet. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsonen.

Det er ukjent tapet/våtromstapet i dusjen og badekarets våtsone. Ukjent tilstand og fuktmotstand på tapet. I tillegg er det montert en kottluke i tre i badekarets våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ved renovering av våtrom må hele våtsonen etableres med tilfredsstillende tettesjikt og vindu i våtsone beskyttes iht. preaksepterte løsninger.

Tilstandsrapport



Treverk i badekarets våtsone.

LOFTETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 30mm fra topp flis ved dør til topp slukrist midt på gulvet. Hovedgulv har ca. 1:100 fall på målbare områder. I dusjnise er det ca. 1:50 fall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvaskede fuger i dusjnise (slitt over tid). I tillegg er det en del betydelig trapper på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusjnise bør refuges i nær fremtid. Trapper på fliser handler i størst grad om estetikk, utbedring av dette er naturlig at skjer ved renovering av våtrom.

LOFTETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Det er gjort fuktsøk med forhøyede verdier på store deler av gulv utenfor dusjnise og i dusjnise. Da det er underliggende membran er ikke dette unormalt da hele støpen må tørke opp for å få målinger uten forhøyet verdi. Det vil kreve dager med tørking for å gjøre målinger uten et slikt resultat på slike gulv. Det er ikke påvist fukt i konstruksjonen ved hulltaking.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Plastsluk med klemring. Underliggende membran med synlig membran under klemring.

LOFTETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Svelling på innredning handler i stor grad om estetikk. Byttes etter eget ønske.



Svelleskade på innredning.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.



Ved vektprosent under 7,8 vises ikke verdi i displayet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har ukjent tapet/våtromstapet. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Ukjent tapet/våtromstapet må ansees å ikke ha tilfredsstillende tetthet etter ca. 24 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjing i kabinett må videreføres frem til våtrom renoveres med nytt tettesjikt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm fra topp flis ved dør til topp flis utenfor dusjkabinett. kabinett kan ikke flyttes og har ikke avtagbar kappe, fall under dusjkabinett er derfor ikke mulig å måle. Det påpekes at det kan være en risiko for manglende fall her.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fall under kabinett bør måles ned neste anledning kabinett er fjernet/byttes.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG3 gis iht. NS3600 på grunn av manglende tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring.

Da sluk ikke kan inspiseres, er det ingen mulighet for å bekrefte bruk av membran på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.

Kostnadsestimat for kabinett med avtagbar kappe for inspeksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ingen tilgang til luk uten demontering av utstyr. Ingen løs kappe på kabinett.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Svelling på innredning handler i stor grad om estetikk. Byttes etter eget ønske.



Svelleskade på innredning.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er i tillegg ikke tilgang for hulltaking da to vegger er yttervegger, en vegg med mur og en vegg har kjøkkeninnredning på tilliggende side og denne vegg er i tillegg en teknisk vegg, med betydelig mengde vannrør og avløpsrør. Det er derfor vurdert det til at å foreta hulltaking på denne vegg vil utgjøre en for stor risiko for påført skade. Det er i stede gjort fuktsøk på overflater.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av påviste avvik på våtrom, men det er ikke konstatert skade på våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av påviste avvik på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å utbedre tettesjikt på våtrom. Ved evt. renovering av våtrom eller tilstøtende rom, bør vegger åpnes for å avdekke evt. skader.



Fuktsøk gjort rundt dusjkabinett uten å påvise forhøyede verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med dobbel kjøkkenkum. Det er integrert platetopp 2018 og stekeovn fra 2022. Alder iht. eier. Det er opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap.

Tilstandsrapport

Kjøkken har normal slitasje. Evt. bruksmerker og slitasje er vurdert som mindre avvik.

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenkum. Det er ikke integrerte hvitevarer, men opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Kjøkken har normal slitasje. Evt. bruksmerker og slitasje er vurdert som mindre avvik.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom har tapet på vegger, panel i himling og belegg på gulv. Rommet er innredet med gulvstående toalett og enkel servant. Rommet har balansert venilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Eier har byttet enkelte kraner/blandebatteri i boligen selv.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Dårlig avrenning på servant på wc. Vurdert som mindre avvik.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Service utført 2023.

Tilstandsrapport

Filter byttet i juni 2025.

Opplysninger gitt av eier.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe i utestue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og en på ca. 100 liter i leilighet.

.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger med enhet plassert i kjeller. Eier opplyser at denne er i bruk og fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak da denne fungerer i dag, men pga. alder kan feil oppstå.

TG 2 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringskap med automatsikringer plassert i gang. Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er kun fremvist samsvarserklæring for arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av boligen.

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

På bakgrunn av el-kontroll utført i 2020 uten mangler, ansees det ikke som nødvendig med en ny kontroll per dags dato. Nye arbeider må dokumenteres med samsvarserklæring i fremtiden.

TG2 gis på bakgrunn av manglende samsvarserklæring på utført arbeid.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler i hver etasje og brannslukningsapparat fra 2025 og 2020.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2000. Synlig drengplast på grunnmur.

TG1 er gitt på bakgrunn av alder, synlig drengplast og målinger som er gjort i forbindelse med hulltaking i rom under terreng.

Det kan likevel ikke utelukkes at ved fuktmålinger på andre steder i boligen vil det kunne være andre resultater som vil tilsa at drenering ikke er tilfredsstillende. Rom under terreng vil alltid utgjøre en økt risiko for skader.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder og at det ikke er påvist avvik.



Mindre sprekk i murpuss. Sannsynlig pga. skruer.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong og naturstein.

Støttemur til garasje er oppført i betongblokker.

Støttemurer for å oppta nivåforskjeller i hage er utført i naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Høydeforskjell over 50cm med hardt underlag skal sikres med rekkverk. TG3 gis på bakgrunn av manglende rekkverk iht. NS3600.

Det er påvist skjevheter på støttemur til garasje, men eier opplyser at muren ble montert slik og at forholdet ikke har endret seg.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Skjevheter i mur må overvåkes for å avdekke evt. endringer over tid. Til opplysning har eier fremvist dokumentasjon for beregning av mur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høydeforskjell over 50cm med hardt underlag skal sikres med rekkverk.

Terrengforhold

Flatt og skrånet terreng rundt boligen. Opparbeidet med plenarealer og gruset gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er påvist noe fall fra vei mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er privat vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Rør akkurat passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Kilde: Godkjente byggetegninger.

Standard

Garasje med støpt plate i trekonstruksjoner med liggende kledning og saltak tekket med takstein. Garasje har leddport med elektrisk åpner og separat inngang på siden. Innvendig er garasje kledd med malte plater.

Garasje har ikke innlagt strøm. Kun strøm via skjøteledning. Dette må utbedres til en permanent løsning.

Vedlikehold

Garasje oppført i 2020 og fremstår som normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

258 m²/246 m²

Enebolig: Kjøkken, Stue, 5 Soverom, Toalettrom, Vaskerom, 2 Entré, Bad, 2 Trapperom, 6 Bod, Kjellerstue, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 29 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 500 000

Konklusjon markedsverdi

6 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene, samt vurderinger av avvik i forbindelse med tilstandsrapport.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lyngveien 18 ,1911 FLATEBY 198 m² 2002 5 sov	26-06-2024	6 000 000	5 950 000		5 950 000	30 051
2 Fiolveien 13 ,1911 FLATEBY 221 m² 2006 5 sov	21-08-2024	6 400 000	6 400 000		6 400 000	28 959
3 Hauglia 10 ,1911 FLATEBY 204 m² 1981 4 sov	24-02-2025	5 800 000	5 625 000		5 625 000	27 574
4 Gjeddevannsveien 9 ,1911 FLATEBY 213 m² 1989 5 sov	15-04-2025	5 890 000	5 750 000		5 750 000	26 995
5 Fiolveien 34 ,1911 FLATEBY 265 m² 2002 5 sov	10-10-2024	6 750 000	6 350 000		6 350 000	23 962
6 Lyngveien 11 A ,1911 FLATEBY 237 m² 2004 5 sov	29-10-2023	5 270 000	5 550 000		5 550 000	23 418
7 Småttaveien 6D ,1911 FLATEBY 216 m² 1987 5 sov	14-10-2024	5 300 000	5 000 000		5 000 000	23 148

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter.	Kr.	23 000
I tillegg må det påregnes kostnader til egne forsikringer, eiendomsskatt, strøm, vedlikehold m.m.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	23 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 660 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	7 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	270 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 870 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

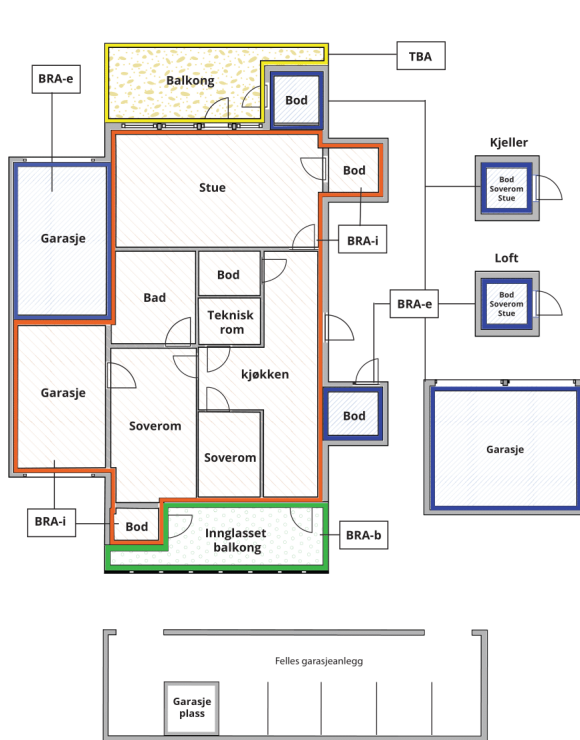
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	89		12	101	35
Loftetasje	53			53	5
Underetasje	104			104	
SUM	246		12		40
SUM BRA	258				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, Stue, Soverom, Toalettrom, Vaskerom, Entré		
Loftetasje	Bad, Trapperom, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Underetasje	Bod, Bod 2, Soverom, Bod 3, Bod 4, Trapperom, Bad/vaskerom (Hybel), Entré (Hybel), Bod 5 (Hybel), Stue/kjøkken (Hybel), Soverom (Hybel)		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Ukjent kasse/sjakt på bad i loftetasje er medregnet i BRA iht. måleregeler.

Om areal er av stor betydning for kjøper, anbefales det å utføre en 3D-skanning av boligen for å oppnå størst nøyaktighet av arealet. Arealet av boligen er beregnet etter mål utført med laser.

Takhøyder

1.etg: ca. 2,44m

Loftetg: ca. 2,40m med skråtak

U.etg: ca. 2,41m

Det er mange vinkler på veranda og balkong, arealet her må derfor ansees som ca. kvadratmeter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er ikke komplette. Det mangler plantegning av loftetasje og det er ei heller fremvist tegninger av tilbygget bod i underetasje. Det er derfor ikke mulig å kontrollere faktiske forhold opp mot opprinnelig tillatelse. Rom i kjeller som er tegnet inn som disponibelt rom på byggetegning er i dag innredet som soverom. Det opplyses at rommet ikke er godkjent for varig opphold.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke godkjent soverom i kjeller (hoveddel).

Manglende dagslysflate på soverom i loftetasje. Samlet glassareal på vindu skal utgjøre 10% av gulvarealet for å tilfredsstille kravet til dagslysflate.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger datert 31.7.2020. Igland garasjen 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

Kommentar: Oppført i 2020

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	215	44
Garasje	0	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2025	Mathias Ottosson	Takstingeniør
	Bjørn Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3220 ENEBAKK	7	244		0	774 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lyngveien 17

Hjemmelshaver

Pedersen Bjørn, Skogli Jeanette Lill

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lyngveien 17 ligger på Flateby i Enebakk kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse.
364 - Lille Haug Flateby III

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng som er opparbeidet med flere støttemurer for å oppta nivåforkjeller. Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass og plenarealer.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren er ikke kjent om det foreligger tinglyste forhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

År

2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.06.2025	Se opplysninger gitt av selger.	Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	21.07.2025		Gjennomgått		Nei
El-kontroll (sak avsluttet)	22.12.2020		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	22.07.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.04.2004		Innhentet		Nei
Eier	22.07.2025	Tilstede på befaring og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Meglerpakke med kommunale opplysninger.	22.07.2025	20 vedlegg mottatt på mail.	Innhentet		Nei
Tegninger bolig	25.01.2000	Ikke fullstendige tegninger.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.07.2025	

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 opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-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/FQ1833>

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