

# Tilstandsrapport

📍 Seterstøvegen 308 og 306, 2150 ÅRNES

📖 NES kommune

# gnr. 150, bnr. 11, snr. 2

**Areal (BRA): Enebolig 287 m<sup>2</sup>, Stabbur 17 m<sup>2</sup>, Garasje 132 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 10.05.2023

Rapportdato: 31.05.2023

Oppdragsnr.: 11483-1290

Referansenummer: Y17358

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Gyldig rapport  
31.05.2023

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.

## Boligtaksering Oslo & Akershus AS



### Rapportansvarlig



Gunnar Mårdalen  
Uavhengig Takstingeniør  
gunnar@bolig-taksering.no  
469 16 636



# 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 BYGNINGSDELEN 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 strakstiltak 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

Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Bolig oppført med tidstypiske byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

1 bad, wc og vaskerkjeller er eldre, oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av rekvirent.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr, skjegg/sølvkre eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

## Enebolig - Byggeår: 1919

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak tekket med tretak, kreosot imp. Takrenner og nedløp i stål/blekk samt treverksrenner. Bærende teglstein, bindingsverk samt tømmervegger. Fasader med teglstein og panel. Fra 1992-2000 ca. idlg. rekvirent. Plassbygget takkonstruksjon.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Takvinduer med 2 lags isolerglass. Vinduer med varerammer. 1+1 lags glass.

Terrasse skyvedør med 2 lags isolerglass.

Hvit profilert ytterdør. Dobbel rød profilert ytterdør. Terrasse skyvedører med 2 lags isolerglass. Hvit profilert ytterdør til kjeller.

Tårnstue.

Terrasse på ca. 7 m<sup>2</sup> med adkomst fra tårnstue.

1 etg.

Terrasse på ca. 20 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue.

2 etg.

Terrasse på ca. 5 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser, heltregulv, parkett og tepper. Vegger med panel, malte flater og teglstein samt synlig tømmer. Tak med malte flater og panel. Etg. skiller i treverk og støpt dekke på grunn.

Peisovn i stue.

Innvendige treverkstrapper.

Glatte finnerdør og treverksdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etg.

Bad med belegg på gulv og baderomsmaling på vegger. Toalett, servant og dusj. Hvit glatt innredning.

Bad 1 etg.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, veggghengt toalett, servant, dusj og nedsenket hjørne boblebadekar.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Heltre profilert kjøkken med heltre benkeplate i kirsebær. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integrert keramisk koketopp, komfyr og mikro. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobber og plastrør. Avløpsrør av plast.

Ventilator på kjøkken.

Luft til luft varmepumpe i stue i 1 etg.

VVB på ca. 300 l. plassert i kjeller.

Automat og skru-sikringer, flere skap i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn, trolig blande jordmasser og leire i grunnen.

Ukjent drenering. Trolig drenering med plastrør og knottplast som fuktsikring på mur. Drenering fra byggeår samt 1995.

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger.

Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Enebolig   |            |            |            |
|------------|------------|------------|------------|
| ETASJE     | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM      |
| 1 Etasje   | 169        | 166        | 3          |
| 2 Etasje   | 115        | 115        | 0          |
| Tårnstue   | 3          | 3          | 0          |
| Kjeller    | 0          | 0          | 0          |
| <b>Sum</b> | <b>287</b> | <b>284</b> | <b>3</b>   |
| Stabbur    |            |            |            |
| ETASJE     | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM      |
| 1 Etasje   | 9          | 9          | 0          |
| Etasje     | 8          | 8          | 0          |
| <b>Sum</b> | <b>17</b>  | <b>17</b>  | <b>0</b>   |
| Garasje    |            |            |            |
| ETASJE     | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM      |
| 1 Etasje   | 65         | 0          | 65         |
| 2 Etasje   | 67         | 0          | 67         |
| <b>Sum</b> | <b>132</b> | <b>0</b>   | <b>132</b> |

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

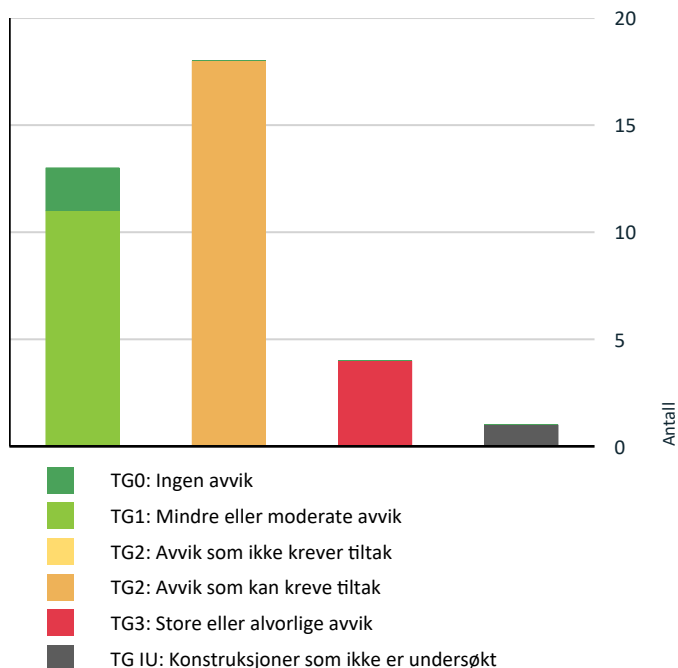
[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Kjeller med vaskekjeller, trimrom, boder, kjølerom, toalettrom, hobbyrom m.m. ikke målbare arealer, gulvflaten er ca. 90 m2

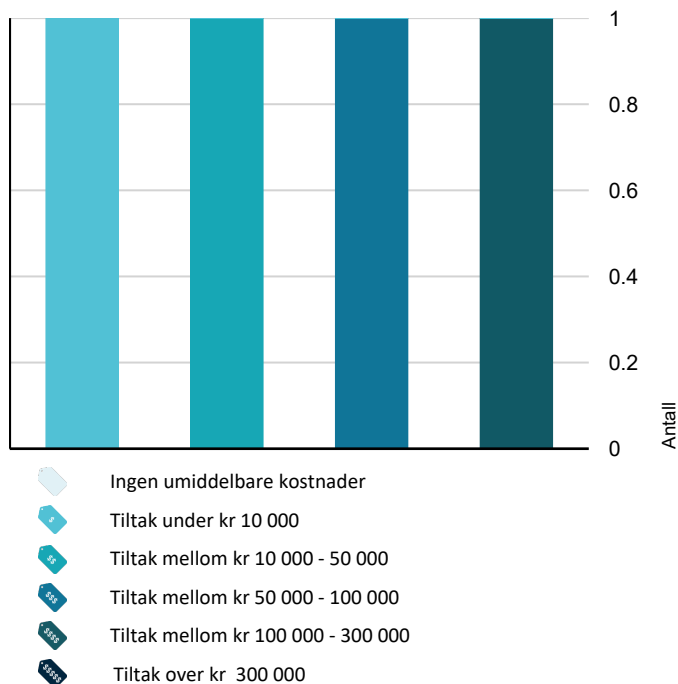
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



#### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.  
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.  
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.  
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.  
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



#### Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



#### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



#### Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Eldre våtrom, tilfredsstillende ikke dagens krav/bruk.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Stedvis slitasje på bord.



### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme, ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes avvik.



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Eldre vinduer. Stedvis fuktmerker i karmen.



### Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Eldre dører.



### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stedvis eldre overflater samt knirk i gulv og bom i enkelte fliser.



### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 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.



### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



### Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører subber mot karm.



### Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.



### Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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 andre avvik:

Ikke dagens krav til ventilasjon etc.



### Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.



### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



### Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

# Sammendrag av boligens tilstand



## Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.  
Innsiden av grunnmuren har misfarging.  
Det er observert saltutslag i kjeller.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1919

**Kommentar**  
Iflg. Rekviert

**Anvendelse**  
Benyttes til bolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                      |
|------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1950 | Tilbygg       | Tilbygget mot vei og kjeller iflg. Rekviert                                                          |
| 1980 | Modernisering | Modernisering iflg. Rekviert                                                                         |
| 1989 | Tilbygg       | Utgravet resten av kjeller samt tilbygg mot jorder og løftet tak, byttet vinduer etc. iflg. Rekviert |

## UTVENDIG

## Taktekking

TG 2

Saltak tekket med tretak, kreosot imp.



**Årstall:** 1992 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Stedvis slitasje på bord.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

## Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp i stål/blekk samt treverksrenner.

**Årstall:** 1995 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Snøfangere må monteres for å lukke avviket, dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

# Tilstandsrapport

## Veggkonstruksjon

TG 2

Bærende teglstein, bindingsverk samt tømmervegger. Fasader med teglstein og panel. Fra 1992-2000 ca. idlg. rekvirent.

**Årstall:** 1995      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme, ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes avvik.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eldre stamme samt bordkledning, ved åpning av konstruksjoner kan det registreres ytterligere avvik. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

## Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Plassbygget tak konstruksjon.

**Årstall:** 1995      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## Vinduer

TG 2

Vinduer med 2 lags isolerglass. Takvinduer med 2 lags isolerglass.  
Vinduer med varerammer. 1+1 lags glass.

**Årstall:** 1990      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Eldre vinduer. Stedvis fuktmerker i karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Eldre vinduer, utskiftninger og oppussing må påregnes.

## Dører - 2

TG 2

Hvit profilert ytterdør. Dobbel rød profilert ytterdør. Terrasse skyvedører med 2 lags isolerglass. Hvit profilert ytterdør til kjeller.

**Årstall:** 1990      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre dører.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eldre dører, utskiftninger og oppussing må påregnes på sikt.

# Tilstandsrapport

## Dører

TG 3

Terrasse skyvedør med 2 lags isolerglass.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
- Døren(e) står foran utskiftning.

Døren må byttes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Tårnstue.

Terrasse på ca. 7 m<sup>2</sup> med adkomst fra tårnstue.

1 etg.

Terrasse på ca. 20 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue.

2 etg.

Terrasse på ca. 5 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue.



### Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Oppussing/rehabiliteringer kan påregnes.

## INNENDIG

# Tilstandsrapport

## Overflater

TG 2

Gulv med fliser, heltregulv, parkett og tepper. Vegger med panel, malte flater og teglstein samt synlig tømmer. Tak med malte flater og panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis eldre overflater samt knirk i gulv og bom i enkelte fliser.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etg. skiller i treverk og støpt dekke på grunn.

Årstall: 1995      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 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.

### 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.

## Radon

TG 1

Radonmålinger er utført, verdier ligger under grenseverdier iflg. rekvirent.

Årstall: 2015      Kilde: Eier

## Pipe og ildsted

TG 2

Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av ildsteder ved jevn mellomrom fra godkjent brann/feievesen.

Stålpipes og teglsteinspipe. Ildsted på kjøkken, vedovn. Åpen peis peisstue. Peisovn i stue.



### Vurdering av avvik:

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

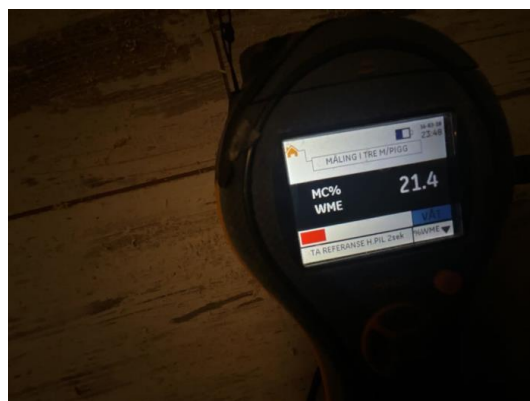
### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

## Rom Under Terreng

TG 3

Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.



### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

### 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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

# Tilstandsrapport

## Innvendige trapper

! TG 3

Innvendige treverkstrapper.



### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Innvendige dører

! TG 2

Glatte finnerdør og treverksdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Enkelte dører subber mot karm.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Justeringer må påregnes.

## VÅTROM

## 2 ETASJE > BAD

### Generell

Bad med belegg på gulv og baderomsmaling på vegger. Toalett, servant og dusj. Hvit glatt innredning.



Årstall: 2017

Kilde: Eier

### Overflater vegger og himling

! TG 1

Vegger med våtomsbelegg og takess i tak.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

### Overflater Gulv

! TG 1

Ca. 30 mm fall til sluk fra terskel.

Årstall: 2017

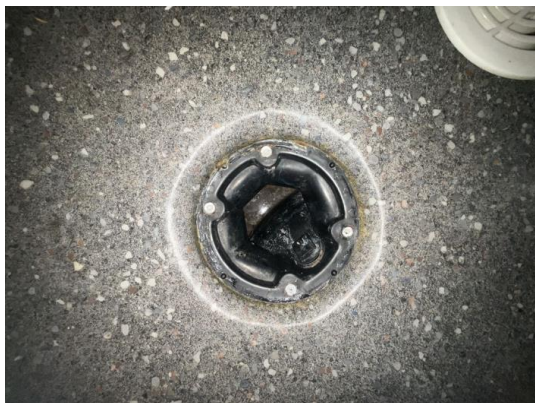
Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk



Årstall: 2017

Kilde: Eier

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad med servant, toalett og dusj. Hvit glatt innredning.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes. Ikke fuktutslag/synlige fuktmerker på tilstøtende konstruksjoner.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## 1 ETASJE > BAD

### Generell

TG 3

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant, dusj og nedsenket hjørne boblebadekar.



Årstall: 1997

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre våtrom, tilfredsstillende ikke dagens krav/bruk.

### Konsekvens/tiltak

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

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket selv om dette ikke gir en garanti for fuktskader. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlaget kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes. Ikke fuktutslag/synlige fuktmerker på tilstøtende konstruksjoner.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

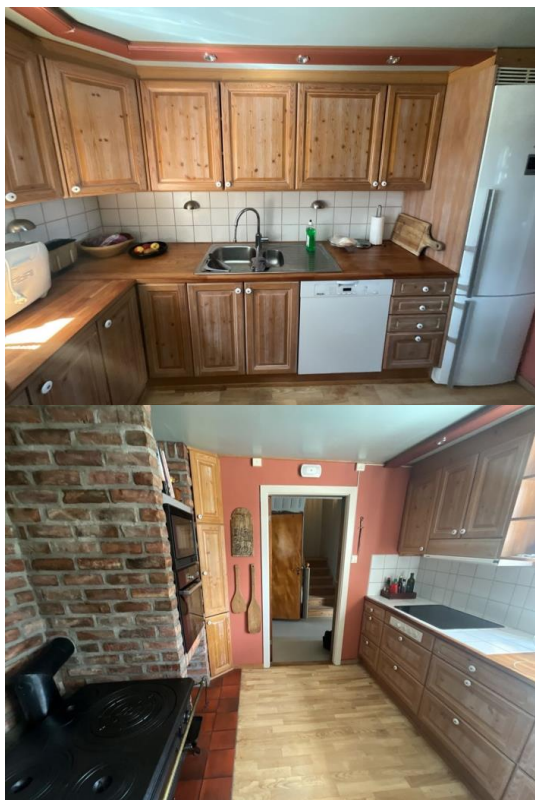
## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

! TG 1

Heltre profilert kjøkken med heltre benkeplate i kirsebær. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integrrert keramisk koketopp, komfyr og mikro. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.



Årstall: 2000

Kilde: Eier

## Avtrekk

! TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

! TG 2

Det er ikke påvist feil ved anlegget, men merk at takstingeniør ikke er VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll med vvs fagkyndig anbefales.

Kobber og plastrør. Variende årganger 1995-2018.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Avløpsrør

! TG 2

Avløpsrør av plast. Variert årstall på rør 1995-2017.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Ventilasjon

! TG 2

Ventilator på kjøkken. Spalteventiler i toppkarm på vinduer. Generelt eldre avlufting med klaffventiler. Det anbefales bedre avlufting.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke dagens krav til ventilasjon etc.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon samt inneklime, det må foretas nærmere undersøkelser samt utbedringer for å oppnå dagens krav til ventilasjon. Ved dagens bruk vurderes ikke ventilasjonen til å fungere optimalt eller være tilstrekkelig.

# Tilstandsrapport

## Varmesentral

TG 2

Luft til luft varmepumpe i stue i 1 etg.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Varmtvannstank

TG 2

VVB på ca. 300 l. plassert i kjeller.



Årstall: 1998 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Elektrisk anlegg

TG 1

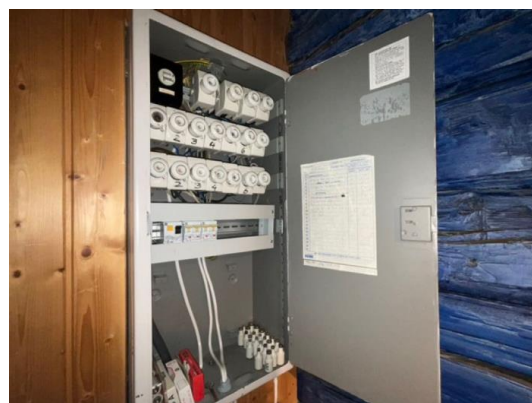
*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

Automat og skru-sikringer, flere skap i boligen.

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2019 Kontinuerlig jobbing fra 1995-2019**

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja iflg. rekviert.**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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**



# Tilstandsrapport



## Byggegrunn

Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Ukjent byggegrunn, trolig blande jordmasser og leire i grunnen.

## Drenering

! TG 2

Ukjent drenering. Trolig drenering med plastrør og knottplast som fuktsikring på mur. Drenering fra byggeår samt 1995.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

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

## Branntekniske forhold

! TG 0

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/11/i/11-3/>

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**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 på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Støpt dekke på grunn og murte kjellervegger. Grunnmur med div. årstall.



Årstall: 1954

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er observert saltutslag i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
  - Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

## Terrengforhold

! TG 0

Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Årstall: 2005

Kilde: Eier

# Bygninger på eiendommen

## Stabbur



### Anvendelse

#### Byggeår

1935

#### Kommentar

Iflg. Rekvirent

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Stabbur oppført på søylepunkt med maskinlaftet tømmer til antatt fast grunn eller stabile masser. Saltak i trekonstruksjoner, teknet med tretak. Tømmeret er "søkketømmer" fra glomma iflg. Rekvirent. Stabburet er isolert. Vindu med 2 lags isolerglass. Stabburet er ikke videre vurdert/inspisert.

Stabburet er innredet med kjøkkendel, dusj og opphold i 1 etg. samt gulvvarme. 2 etg. med toalettrom og sovedel.

Stabburet har ikke fått full tilstandsanalyse men fremstår i god stand, stabburet tilfredstiller ikke dagens krav til boligrom, trappeadkomst, rekkverk etc.

Kjøkken med platetopp. Mindre dusjhjørne.

### Tilbygg / modernisering

|      |           |                                     |
|------|-----------|-------------------------------------|
| 1990 | Ombygging | Isolert og ombygget iflg. Rekvirent |
|------|-----------|-------------------------------------|

## Garasje



### Anvendelse

Benyttes til garasje

### Byggeår

2010

### Kommentar

Iflg. Rekvirent

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasje oppført med trebindingsverksvegger til antatt fast grunn eller stabile masser. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med teglstein. Fasade med panel og teglstein. Støpt dekke. 2 stk. el. garasjeporter. Deler av garasje er isolert, varmepumpe i "garasjedel". Garasjen er brannisolert og lydisolert mot 2 etg. iflg. Rekvirent. Slitt gulv, mose på taksteinCarport på siden av garasjen på ca. 18 m2. Garasjen er ikke videre vurdert/inspisert.

Uinnredet 2 etg. Klargjort for vann og avløp iflg. rekvirent.

Garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

### Tilbygg / modernisering

2017      Modernisering      Renovert og pusset opp, isolering, brannsikring etc. iflg. Rekvirent.

# 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 (m<sup>2</sup>), 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 Etasje   | 169               | 166        | 3        | Entré , Bad , Soverom , Kontor ,<br>Peisstue , Kjøkken , Spisestue , Stue ,<br>Stue 2, Gang | Bod                   |
| 2 Etasje   | 115               | 115        | 0        | Gang , Soverom , Stue , Bad , Soverom<br>2, Soverom 3, Stue 2, Soverom 4                    |                       |
| Tårnstue   | 3                 | 3          | 0        | Tårnstue                                                                                    |                       |
| Kjeller    | 0                 | 0          | 0        |                                                                                             |                       |
| <b>Sum</b> | <b>287</b>        | <b>284</b> | <b>3</b> |                                                                                             |                       |

### Kommentar

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling 2009'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning av boligen.

Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet.

Arealene er beregnet ihht rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter. Rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene primær-rom og sekundær-rom. Vurderingen av et roms kategori er i stor grad basert på skjønn.

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

Pga. boligens beskaffenhet er arealmåling på stedet utforderende og kan variere.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kjeller med vaskekjeller, trimrom, boder, kjølerom, toalettrom, hobbyrom m.m. ikke målbare arealer, gulvflaten er ca. 90 m2

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Stabbur

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |           |          |                              |                       |
|------------|-------------------------------|-----------|----------|------------------------------|-----------------------|
|            | Totalt                        | P-ROM     | S-ROM    | Primærareal (P-ROM)          | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1 Etasje   | 9                             | 9         | 0        | Innredet med kjøkken og dusj |                       |
| Etasje     | 8                             | 8         | 0        | Annet                        |                       |
| <b>Sum</b> | <b>17</b>                     | <b>17</b> | <b>0</b> |                              |                       |

#### Kommentar

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling 2009'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning av boligen.

Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet.

Arealene er beregnet ihht rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter. Rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene primær-rom og sekundær-rom. Vurderingen av et roms kategori er i stor grad basert på skjønn.

### Garasje

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |          |            |                     |                       |
|------------|-------------------------------|----------|------------|---------------------|-----------------------|
|            | Totalt                        | P-ROM    | S-ROM      | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1 Etasje   | 65                            | 0        | 65         |                     | Garasje , Bod , Bod 2 |
| 2 Etasje   | 67                            | 0        | 67         |                     | Bod                   |
| <b>Sum</b> | <b>132</b>                    | <b>0</b> | <b>132</b> |                     |                       |

#### Kommentar

Areal i 2 etg. vil bli mindre ved innredning.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 10.5.2023 | Gunnar Mårdalen  | Takstingeniør |
|           | Jan Ingar Nilsen | Rekvirent     |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                                              | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------------------------------|------------|
| 3034 NES | 150  | 11   |      | 2    | 3000 m <sup>2</sup> | Areal er ca. tomten skal fradeles iflg. rekvtrent. | Eiet       |

### Adresse

Seterstøvegen 308

### Hjemmelshaver

Nilsen Jan Ingar

### Kommentar

Gnr og Bnr er seksjon 1 og 2. Snr. 1 tilhører Nilsen Jan Ingar og Snr. 2 tilhører Gurli Vagner .

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i Seterstøvegen med kort vei til Årnes sentrum, marka m.m.

### Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

### Tilknytning vann

Privat vann. Årnes vannverk.

#### ÅRNES VANNVERK SA

Årnes Vannverk SA ble stiftet i 1909, og er blant de eldste vannverkene i landet. Årnes Vannverk SA er i dag det største vannverket som er organisert som et sameieforetak. At vannverket er et sameieforetak, betyr at når du søker og får innlagt vann, blir du automatisk andelseier av Årnes Vannverk SA.

Årnes Vannverk SA har til formål å forsyne sine andelseierne med drikkevann, i områder der vannverket har forsyningsplikt. Vannverket drives til selvkost, med allmennyttig formål som basis.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekvtrent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Regulering

Se kommunens planer i området

### Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger, trær, fontene/dam m.m. På tomten er det god plass til trampoline, ballspill m.m.

Belyste portstolper og ledlys i skilt, lagt el. kabler bort til innkjøring ved vei, jordkabler til fontene med stømmuttak, ny innkjøring i 2018 iflg. rekvtrent.

### Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvtrent bes lese takstdokumentet før bruk for a avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med pa befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser pa seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Bod i 1 etg. har proforma til bad/toalett. 1 Soverom i 2 etg. har proforma til kjøkken i skap.

## Siste hjemmelsovergang

**Kjøpesum**

675 000

**År**

1991

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                                                     | Status    | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|---------------------------------------------------------------|-----------|-------|---------|
| Tegninger        | 10.05.2023 | Tegninger lagt frem av rekvirent, ikke stemplet fra kommunen. | Fremvist  | 0     | Nei     |
| Rekvirent        | 10.05.2023 |                                                               | Innhentet | 0     | Nei     |
| Statens Kartverk | 10.05.2023 |                                                               | Innhentet | 0     | Nei     |
| Egenerklæring    | 10.05.2023 |                                                               | Ikke vist | 0     | Nei     |
| Egenerklæring    | 10.05.2023 |                                                               | Ikke vist | 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 symptom 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 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, 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/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## 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/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/YI7358>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon