

Tilstandsrapport



Enebolig



Hesteskoen 30, 1866 BÅSTAD



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 758, bnr. 183

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 26.03.2025

Rapportdato: 23.04.2025

Oppdragsnr.: 21049-1718

Referansenummer: QQ4428

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstopppdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



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 • tilleggsgbygg 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 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

Eneboligen er bygget i 1978 og går over to etasjer, med et bruksareal på 268 m². I hovedetasjen finner man entré, gang, to soverom, bad, spisestue, stue, kjøkken og en innglasset hagestue. Underetasjen består av en egen entré, hall med trapp, to soverom, flere boder, vaskerom, kjølerom, en kjellerstue og et toalettrom.

Boligen varmes hovedsakelig opp med elektriske panelovner og varmekabler på våtrom. Det er åpen peis både i stua og hagestua, og en eldre parafinovn i kjellerstuen. I tillegg er det installert én luft-til-luft varmepumpe i hver etasje, men alder og tilstand er ikke kjent.

Fra stua i første etasje er det flere utganger til en vestvendt veranda på omtrent 28 m², med en enkel trapp ned til terrasseområdet i underetasjen. Terrassen fungerer også som tak over garasje og lager, og har et målt areal på ca. 105 m². Her er det adkomst både fra terreng, underetasjens ytterdør og verandaen via trapp. Fra spisestuen er det direkte tilgang til hagestuen på ca. 10 m², som er utstyrt med skiferkledd peis og skyvedører ut mot verandaen.

Badet i hovedetasjen er delt i to soner. Første del har flislagt gulv, malte vegger (strietapet) og eldre baderomsinnredning. Det er også montert et gulvstående toalett. Dusjrommet er adskilt med åpning, uten dør, og har flislagte gulv og vegger. Alder og manglende tetthet i våtsone gir grunnlag for tilstandsgrad 3 (TG3). Rommet anses å ha nådd sin tekniske levetid, og det er behov for full oppgradering.

Vaskerommet i underetasjen har også flislagt gulv og panelkleddes vegger og himling. Det er naturlig avtrekk via ventil i yttervegg, og rommet er utstyrt med utslagsvask og varmtvannsbereder. Også her vurderes vaskerommet til TG3 pga alder og manglende tetthet i våtsone.

Toalettrommet i underetasjen har laminatgulv, brystningspanel og pusset murvegg. Innredningen er enkel, med servant, speilskap og gulvstående toalett.

Kjøkkenet har en tradisjonell innredning langs to vegger, med grønne fronter, laminat benkeplate og fliser over benk. Det er god belysning fra stort vindu, og utstyr som oppvaskmaskin og komfyr er montert. Kjøkkenet er funksjonelt, men viser tydelig tegn til bruk og slitasje.

Garasje og lagerbygg:

Ved adkomst ligger en garasje på 21 m², oppført i lettklinkerblokker, med støpt såle og manuell leddport i tre. Innvendige overflater er enkle, med pussete vegger og gipshimling. Et pipeløp går opp gjennom etasjeskillet, og en tidligere inngang til boligen er nå tettet igjen.

På det nedre nivået finnes en større garasjebygg med tilhørende lager, totalt ca. 55 m². Også denne er i lettklinkerblokker med støpt gulv. Garasjerommet har betongelement i himling, mens

lagerdelen er innredet med teppe på gulv og panel i vegger og himling. Det er montert isolerglassvinduer og elektrisk leddport med portåpner.

For mer informasjon om tilstand på bygningsdeler, vises det til de respektive vurderingspunktene i rapporten.

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde med hovedsakelig spredt småhusbebyggelse. Tomten er på 1 153,5 m², og har en relativt flat og lett skrånende topografi. Tomten fremstår som velstelt og delvis opparbeidet, med plenarealer, beplantning og naturlig vegetasjon. Det er etablert adkomst med innkjørsel fra asfaltert kommunal vei, og det finnes tilkomst til parkering på egen grunn og to garasjer. Det er romslig uteareal rundt boligen, og eiendommen har gode lys- og solforhold. Omkringliggende eiendommer er bebygget med eneboliger og mindre bolighus, noe som gir et åpent og trivelig bomiljø. Beliggenheten oppleves som barnevennlig og tilbaketrukket, samtidig som det er kort vei til skole, barnehage og lokale servicetilbud.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret.

*Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekket ikke kontrollert fra tak.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeåret.

Det er montert stigetrinn til pipen og overtrukket pipehatt etter byggeåret.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående trekledning fra byggeår.

Boligen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre.

Undertaket er platebeslått, og taket er luftet fra raftene. Adkomst til kaldloftet skjer via loftsluke med nedfellbar stige. Det er ikke etablert gulv i loftsrommet.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret, samt aluminiumsvinduer med 2-lags glass av nyere dato.

Produksjonsår for glassene lot seg ikke verifisere da det ikke var synlig stempling mellom glasslagene.

Boligen har en heltre ytterdør med sidefelt i glass, samt en malt tredør med glassfelt fra underetasjen, begge fra byggeåret.

Garasjen i underetasjen har adkomst fra terrassen via en malt ytterdør i tre, og garasjen på det nedre platået har tilsvarende dør, disse er også originale fra byggeåret.

Det er to balkongdører i tre med 2-lags isolerglass; én med utgang fra soverom til terrasse, og én med utgang fra stue, begge fra byggeåret.

Den innglassede hagestuen har adkomst via en skyvedør med 2-lags glass, datert 1985. Fra første etasje er det flere utganger til en vestvendt veranda på ca.

Beskrivelse av eiendommen

28 m², med enkel tretrapp som leder ned til terrassen i underetasjen. Terrassen i underetasjen fungerer delvis som takterrasse, da den er etablert over garasje og lagerrom. Terrassearealet ble målt til ca. 105 m², med adkomst fra både underetasjens ytterdør, terreng og veranda via trapp.

Begge rekkverk har en høyde på omtrent 90 cm. Verandaen har rekkverk med stående kledning, mens terrassen har liggende rekkverk i malt trevirke. Det er benyttet trykkimpregnerte terrassebord som dekke, og deler av terrassen er oppført med betongelementer som underdekke." Utvendige trapper består av en enkel tretrapp som forbinder verandaen med terrassen. I tillegg er det etablert utvendige trapper langs husveggen, utført i betongkonstruksjon. Garasjen har et areal på 21 m² og oppført i lettklinkerblokker og fundamentert på betongsåle. Veggene er pusset og malt, og himlingen er kledd med gipsplater. Et pipeløp føres gjennom etasjeskillet, og det finnes en tidligere inngangsdør til boligens underetasje som nå er permanent blendet. Garasjen er utstyrt med en manuell leddport i tre.

*Det bemerkes at konstruksjonen er et tilbygg, men årstallet for oppføringen er ukjent. Garasjen rommer også en oljetank. Garasjen på det nedre platået består av et garasjerom og et tilhørende lagerrom, med et samlet areal på 55 m². Bygningen er oppført i lettklinkerblokker og fundamentert på betongsåle. Lagerrommet har gulv belagt med teppe, og vegger og himling er kledd med panel. I garasjedelen er det støpt gulv og himling utført med betongelementer. Begge rom er utstyrt med isolerglassvinduer. Garasjen har elektrisk leddport med portåpner.

*Det bemerkes at konstruksjonen er et tilbygg, men tidspunkt for oppføringen er ikke kjent." Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Fra spisestuen i 1. etasje er det adkomst til en innglasset hagestue på 10 m². Gulvet er belagt med grønt terraseteppe, mens vegger og himling er kledd med malt panel. Rommet er utstyrt med en åpen peis kledd i skifer. Det er to skyvedører, én med 2-lags isolerglass, og én med enkelt glass som fører ut til verandaen.

*Det bemerkes at konstruksjonen er et tilbygg, men årstallet for oppføringen er ukjent.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Laminat, beleg, parkett, betong og vegg til vegg tepper.
- Vegger: Brystningspanel, panel og malte plater.
- Himling: Himlingsplater, malte plater og panel.

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

1. etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv

soverom på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Underetasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder. Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen." Boligen har to pipeløp fra byggeåret, oppført i Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. I første etasje er det installert en åpen peis med bruddskifer. I kjellerstuen står en parafinovn tilkoblet pipeløpet, med sotluke plassert i samme rom. Den innglassede hagestuen har et eget pipeløp med en åpen peis kledd i skifer, og sotluken er plassert i garasjen."

*Ansaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Underetasjen er plassert under terreng, og enkelte innvendige vegger er utlektet fra grunnmuren. Basert på alder på dreneringssystemet vurderes konstruksjonen å ha forhøyet risiko for fuktpåvirkning, til tross for at det ikke ble observert synlige skader.

På grunn av omfattende mengde løsøre i kjellerrommene ble hulltaking gjennomført i soverommet nærmest garasjen. Her ble det avdekket en veggkonstruksjon isolert med mineralull (Glava), uten påvist dampsperre. Det ble utført fuktmåling i bunnsvill ved bruk av Protimeter MMS2, som viste et fukttinnhold på 14,7 vektprosent, noe som er under kritiske grenseverdier.

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasje med åpne trappetrinn fra byggeåret
Innvendige dører i finer og trefiner fra byggeåret

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet i 1. etasje er inndelt i to soner, hvor det første rommet har flislagt gulv og vegger med malt strietapet. Baderomsinnredningen består av hvite fronter, toppplate i laminat med nedfelt servant og kromfarget ettgrens blandebatteri. Innredningen inkluderer både høyskap, mindre sideskap og speil med integrert belysning. Her er det også plassert et gulvstående toalett.

Dusjsonen er plassert i et avlukke med flislagte gulv og vegger, og er utstyrt med veggmontert dusjbatteri. Det er ikke montert dør inn til dusjavlukket.

Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet og ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom ventil i yttervegg.

Beskrivelse av eiendommen

*Rommet er utstyrt med et hovedsluk av plast i den første rommet og et hjelpesluk av plast i dusjsonen. Det ble ikke observert noe form for tettesjikt ved kontroll av sluk.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.

Vaskerom

Vaskerommet er plassert i underetasjen og har flislagt gulv, med panel på både vegger og himling. Rommet er utstyrt med vegghengt utslagsvask i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri, samt en varmtvannsbereder. Det er installert elektriske varmekabler i gulvet, og ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom ventil i yttervegg.

*Det er etablert sluk i plast fra byggeåret. Det ble ikke observert noe synlig tettesjikt i tilknytning til slukområdet.

Ettersom det er etablert en inspeksjonsluke i veggen som gir tilgang til vannledninger og stoppekran, ble det ikke ansett som nødvendig å foreta ytterligere hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er plassert i 1. etasje og har en tradisjonell planløsning med innredning langs to vegger. Et stort vindu gir godt med naturlig lys til rommet. Innredningen består av slette, grønne fronter i tre med enkle knotter, både i over- og underskap. Benkeplaten er utført i laminat, og det er montert en dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri. Veggfliser er lagt mellom benk og overskap som benkerygg.

Kjøkkenet er utstyrt med halvintegreert oppvaskmaskin og frittstående komfyr med ventilator over.

*Kjøkkenet vurderes som funksjonelt, men har synlige tegn til alder og generell bruksslitasje.
Kjøkkenventilator er plassert over komfyren med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet i underetasjen har laminatgulv, brystningspanel og murpusset vegg over, samt panel i himlingen. Innredningen består av benkeskap med slette fronter, helstøpt servant med tilhørende blandebatteri, og speilskap med integreert belysning. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett og panelovn montert på vegg for oppvarming.

I underetasjen er det et kjølerom med gulvbelegg og panelkledd vegg og himling. Kjøleenheten var avslått på befaringsdagen, og rommet var delvis fylt med løse.

Kjølerommet er utstyrt med et eldre kjøleaggregat som ikke har vært i bruk på flere år. Funksjonaliteten er ukjent.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret, med stoppekran og vannmåler plassert på vaskerommet i underetasjen.

Boligen har avløpsrør av plast fra byggeår. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene, noe som er typisk for boliger oppført på det aktuelle tidspunktet.

Boligens oppvarmingsløsninger omfatter varmekabler på våtrom, åpen peis i stuen i 1. etasje, parafinovn i kjellerstuen og åpen peis i den innglassede hagestuen. Det er installert én luft-til-luft

varmepumpe i hver etasje (alder er ukjent), mens øvrige rom varmes opp med elektriske panelovner eller tilsvarende.
En ca. 200 liters varmtvannsbereder av nyere dato, plassert på vaskerom i underetasjen med sluk i rommet

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappeløp. Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Det er opplyst om at innmaten i sikringsskapet er oppgradert til automatsikringer av EI-installatøren, men uten at det er fremlagt samsvarserklæring.

- Hovedsikring 50 amp

- Kurser 9

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.
Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Funksikring og drenering fra byggeåret

Grunnmur i lettklinkerblokker med betongsåle som fundament. Forstøtningsmur i betongelementer.

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot bygget. Utvendige avløpsrør av ukjent type og alder, det opplyses om at disse er fornyet etter byggeåret og vannledning av jern fra byggeåret.

Innvendig oljetank i stål, plassert i garasjen og en innvendig parafintank i trappenedløpet i boligen, begge fra byggeåret.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	268 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	268 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

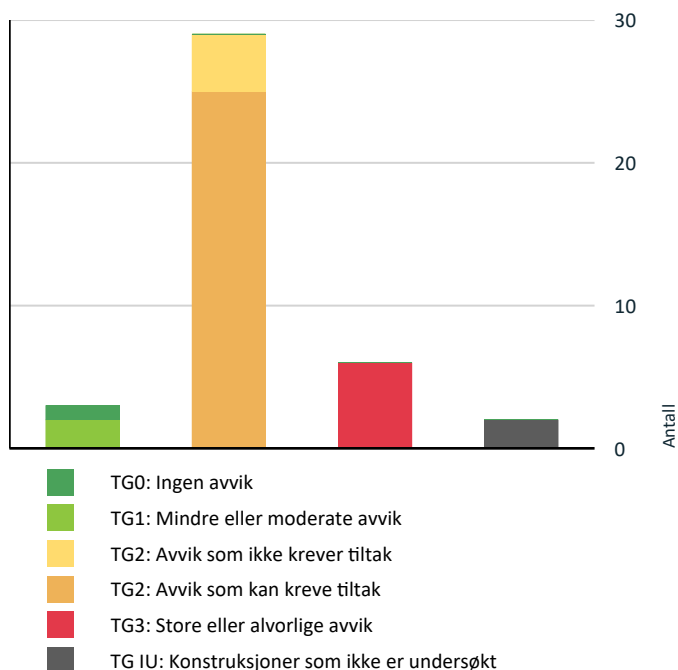
[Gå til side](#)

Enebolig

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

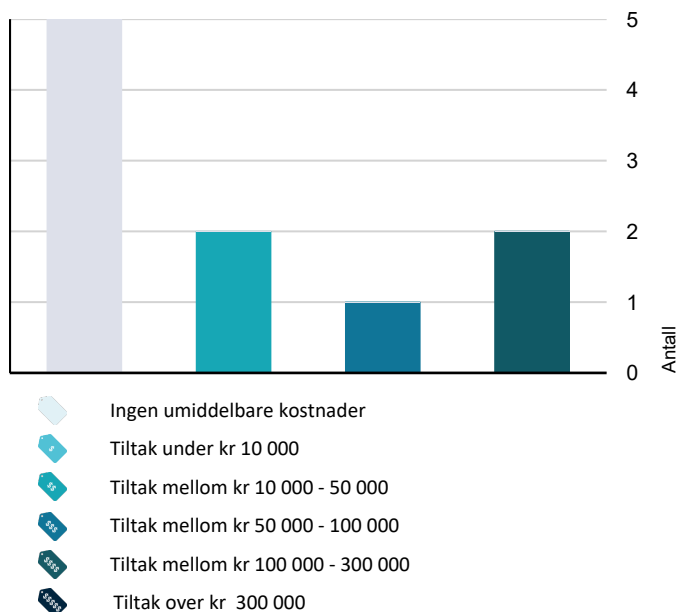
Sammendrag av boligens tilstand

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

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Garasje m/tilkomst fra nedre platå [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Garasje m/tilkomst fra terrasse [Gå til side](#)

! Utvendig > Innglasset hagestue [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongtakstein fra byggeåret.

*Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekket ikke kontrollert fra tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Ved kontroll av undertaket ved takfoten ble det avdekket at takpappen ikke er skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Mosevekst på taket kan holde på fuktighet og øke risikoen for nedbrytning av taktekingen. For å redusere fuktbelastningen bør mosen fjernes, og et forebyggende middel kan vurderes. Uten tiltak kan fuktighet påvirke tekkingen og forkorte levetiden.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeåret.
Det er montert stigetrinn til pipen og overtrukket pipehatt etter byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.

Ikke montert snøfangere på boligen. Krav ved oppføringstidspunktet sier: "Beskyttelse mot snø og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner".

Renner og nedløp har punktvis lekkasjer og stedvis deformasjoner

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Snøfangere var ikke et generelt krav i 1978, men kunne være påkrevd dersom snøras kunne utgjøre en fare.

Det må påregnes lokale utbedringer.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående trekledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermer.

Ikke registrert tilstrekkelig med musetetting i nedkant av trekledning. Ihht. byggforsksereien "Stående trekledning": "For å hindre mus i å komme inn kan man montere «luseklosser» (tynne lekter eller sløyfer), korrosjonsbestandig nettingduk, museband (taggete stålbånd) eller beslag som dekker åpningene nederst bak kledningen".

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.

Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen, for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.

Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker, men det er ikke påvist råte. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er platebeslått, og taket er luftet fra raftene. Adkomst til kaldloftet skjer via loftsluke med nedfellbar stige. Det er ikke etablert gulv i loftsrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Isolasjonsmatter ligger enkelte steder tett opp mot undertaket, noe som begrenser luftgjennomstrømningen. Det er registrert misfarging, fuktmerker, soppvekst og lokale råteskader i undertaket, særlig i områder rundt gjennomføringer og ved raftet.

Videre er det observert tegn til aktivitet fra mus samt utettheter i dampsperrers overgang mellom loftsrom og den underliggende boligdelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

- Redusert lufting i takkonstruksjonen øker risikoen for kondensering av fukt, som igjen kan føre til utvikling av sopp, mugg og råte i undertak og konstruksjonsdeler.
- Lokale råteskader svekker bæreevnen i undertaket og kan over tid føre til kostbare reparasjoner dersom skadeomfanget utvikler seg.
- Misfarging og fuktmerker indikerer vedvarende fuktproblematikk, noe som kan forringe konstruksjonens levetid og innemiljø.
- Mus i konstruksjonen kan forårsake ytterligere skade på isolasjon, dampspærre og elektriske installasjoner.
- Utettheter i dampspærren mellom boligdel og kaldt loft kan gi utilsiktet varm og fuktig lufttilførsel til kaldloftet, som bidrar til kondenseringsproblemer og økt fuktnivå.

Tiltak:

- Etterse og juster isolasjonen slik at den ikke ligger inntil undertaket. Sørg for tilstrekkelig luftespalte i henhold til anbefalinger i Byggforskserien (typisk 50 mm)
- Utbedre eller skifte ut skadet undertak og eventuelle råteskadde konstruksjonsdeler.
- Monter musebånd og tette mulige inngangspunkter for gnagere i raft og gjennomføringer.
- Kontroller dampsperrers kontinuitet mellom boligdel og kaldt loft, og utbedre eventuelle lekkasjepunkter med egnet dampspærreteppe eller ny dampspærre der nødvendig.
- Vurder å montere luftespalter eller luftelyrer dersom naturlig lufting ikke er tilstrekkelig.

"Kostnadsestimatet vil avhenge av skadeomfanget. Ytterligere undersøkelser må gjennomføres før det kan gis et pålitelig anslag."

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret, samt aluminiumsvinduer med 2-lags glass av nyere dato. Produksjonsår for glassene lot seg ikke verifisere da det ikke var synlig stempling mellom glasslagene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Dører

Boligen har en heltre ytterdør med sidefelt i glass, samt en malt tredør med glassfelt fra underetasjen, begge fra byggeåret.

Garasjen i underetasjen har adkomst fra terrassen via en malt ytterdør i tre, og garasjen på det nedre platået har tilsvarende dør, disse er også originale fra byggeåret.

Det er to balkongdører i tre med 2-lags isolerglass; én med utgang fra soverom til terrasse, og én med utgang fra stue, begge fra byggeåret.

Den innglassede hagestuen har adkomst via en skyvedør med 2-lags glass, datert 1985.

Vurdering av avvik:

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

Påvist slitasje på dører, bærer preg av elde og manglende vedlikehold.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når dørene bør byttes. Nyere dører har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Skyvedøren som leder ut til hagestuen har påviste skjevheter som hindrer døren i å lukke seg.

Det observeres skader i dørbladet som gir adkomst til garasje på nedre platå.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Dører bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å bevare funksjon og estetikk. Uten tiltak kan slitasjen forverres, noe som kan påvirke tetthet og brukervennlighet.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra første etasje er det flere utganger til en vestvendt veranda på ca. 28 m², med enkel tretrapp som leder ned til terrassen i underetasjen. Terrassen i underetasjen fungerer delvis som takterrasse, da den er etablert over garasje og lagerrom. Terrassearealet ble målt til ca. 105 m², med adkomst fra både underetasjens ytterdør, terreng og veranda via trapp.

Begge rekkverk har en høyde på omtrent 90 cm. Verandaen har rekkverk med stående kledning, mens terrassen har liggende rekkverk i malt trevirke. Det er benyttet trykkimpregnerte terrassebord som dekke, og deler av terrassen er oppført med betongelementer som underdekke.”

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverket på terrassen har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen. Råteskadet trevirke på terrasse må skiftes ut for å sikre stabilitet og forhindre videre skader. Uten tiltak kan skaden forverres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper består av en enkel tretrapp som forbinder verandaen med terrassen. I tillegg er det etablert utvendige trapper langs husveggen, utført i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Oppkanten til døren er for liten.

Det påvises værslitt trevirke med lokale råteskader i tretrapp

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det må påregnes lokale utbedringer og vedlikehold.

TG 1U Garasje m/tilkomst fra nedre platå

Garasjen på det nedre platået består av et garasjerom og et tilhørende lagerrom, med et samlet areal på 55 m². Bygningen er oppført i lettklinkerblokker og fundamentert på betongsåle. Lagerrommet har gulv belagt med teppe, og vegger og himling er kledd med panel. I garasjedelen er det støpt gulv og himling utført med betongelementer. Begge rom er utstyrt med isolerglassvinduer. Garasjen har elektrisk leddport med portåpner.

*Det bemerkes at konstruksjonen er et tilbygg, men tidspunkt for oppføringen er ikke kjent.” Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilstandsrapport

TG 2 Garasje m/tilkomst fra terrasse

Garasjen har et areal på 21 m² og oppført i lettklinkerblokker og fundamentert på betongsåle. Veggene er pusset og malt, og himlingen er kledd med gipsplater. Et pipeløp føres gjennom etasjeskillet, og det finnes en tidligere inngangsdør til boligens underetasje som nå er permanent blendet. Garasjen er utstyrt med en manuell leddport i tre.

*Det bemerkes at konstruksjonen er et tilbygg, men årstallet for oppføringen er ukjent. Garasjen rommer også en oljetank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blending av ytterdøren med tilkomst til boligen er ikke utført i henhold til fagmessig standard. Garasjeporten viser tegn til slitasje og manglende vedlikehold, og subber mot bakken ved funksjonstest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør: Blending og tetting rundt ytterdøren bør utføres på nytt i henhold til gjeldende byggeteknisk standard. Dette omfatter korrekt innfesting, isolering og tetting for å sikre god funksjon, lufttettethet og varig konstruksjon.

Garasjeporten bør kontrolleres for skjevheter og slitasje i oppheng, hengsler og portblad. Justering av portens oppheng eller utskifting kan være nødvendig for å hindre at den subber mot terskelen. Samtidig anbefales det å utføre nødvendig vedlikehold.



TG 2 Innglasset hagestue

Fra spisestuen i 1. etasje er det adkomst til en innglasset hagestue på 10 m². Gulvet er belagt med grønt terraseteppe, mens vegger og himling er kledd med malt panel. Rommet er utstyrt med en åpen peis kledd i skifer. Det er to skyvedører, én med 2-lags isolerglass, og én med enkelt glass som fører ut til verandaen.

*Det bemerkes at konstruksjonen er et tilbygg, men årstallet for oppføringen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det påvises skjevheter i gulv og manglende vedlikehold

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Laminat, belegg, parkett, betong og vegg til vegg teppe.
- Vegger: Brystningspanel, panel og malte plater.
- Himling: Himlingsplater, malte plater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er skader og bruksslitasje, slik som hakk, merker, og generelt behov for vedlikehold flere steder på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

1.etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Underetasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Boligen har to pipeløp fra byggeåret, oppført i Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. I første etasje er det installert en åpen peis med bruddskifer. I kjellerstuen står en parafinovn tilkoblet pipeløpet, med sotluke plassert i samme rom. Den innglassede hagestuen har et eget pipeløp med en åpen peis kledd i skifer, og sotluken er plassert i garasjen."

*Ansvar for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Tilstandsrapport

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

I stue 1. etasje er det påvist sprekker i ildfast stein.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Skadet stein i ovnen må skiftes ut.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er plassert under terreng, og enkelte innvendige vegger er utlektet fra grunnmuren. Basert på alder på dreneringssystemet vurderes konstruksjonen å ha forhøyet risiko for fuktpåvirkning, til tross for at det ikke ble observert synlige skader.

På grunn av omfattende mengde løssøre i kjellerrommene ble hulltaking gjennomført i soverommet nærmest garasjen. Her ble det avdekket en veggkonstruksjon isolert med mineralull (Glava), uten påvist dampspærre. Det ble utført fuktmåling i bunnsvill ved bruk av Protimeter MMS2, som viste et fuktinnhold på 14,7 vektprosent, noe som er under kritiske grenseverdier.

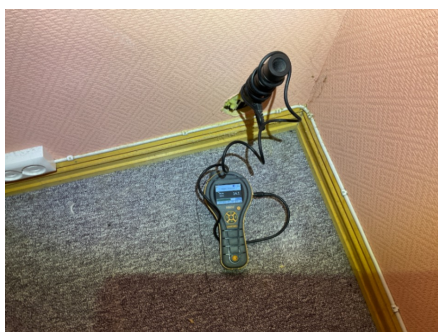
Vurdering av avvik:

- Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

“Med bakgrunn i påviste symptomer og dreneringens alder tas det et spesifikt forbehold om mulige skjulte skader i øvrige veggkonstruksjoner. Det anbefales at det gjennomføres ytterligere undersøkelser når boligen er ryddet for løssøre.”



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasje med åpne trappetrinn fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen bærer preg av høy slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Vedlikehold må påregnes

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i finer og trefiner fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører er slitt, og noen er trege å åpne og lukke.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dører kan justeres og overflatebehandles ved at de pusses og males.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet i 1. etasje er inndelt i to soner, hvor det første rommet har flislagt gulv og vegger med malt strietapet. Baderomsinnredningen består av hvite fronter, toppplate i laminat med nedfelt servant og kromfarget ettgreps blandebatteri. Innredningen inkluderer både høyskap, mindre sideskap og speil med integrert belysning. Her er det også plassert et gulvstående toalett.

Dusjsonen er plassert i et avlukke med flislagte gulv og vegger, og er utstyrt med veggmontert dusjbatteri. Det er ikke montert dør inn til dusjavlukket.

Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet og ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom ventil i yttervegg.

*Rommet er utstyrt med et hovedsluk av plast i den første rommet og et hjelpesluk av plast i dusjsonen. Det ble ikke observert noe form for tettesjikt ved kontroll av sluk.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Hovedsluk



Hjelpesluk

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er plassert i underetasjen og har flislagt gulv, med panel på både vegger og himling. Rommet er utstyrt med vegghengt utslagsvask i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri, samt en varmtvannsbereeder. Det er installert elektriske varmekabler i gulvet, og ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom ventil i yttervegg.

*Det er etablert sluk i plast fra byggeåret. Det ble ikke observert noe synlig tettesjikt i tilknytning til slukområdet."

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ettersom det er etablert en inspeksjonsluke i veggen som gir tilgang til vannledninger og stoppekran, ble det ikke ansett som nødvendig å foreta ytterligere hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

"Det ble ikke registrert råteskader, men observasjon av tusenbein kan indikere fuktutfordringer i konstruksjonen."

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet indikerer at det må påregnes videre undersøkelser.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er plassert i 1. etasje og har en tradisjonell planløsning med innredning langs to vegger. Et stort vindu gir godt med naturlig lys til rommet. Innredningen består av slette, grønne fronter i tre med enkle knotter, både i over- og underskap. Benkeplaten er utført i laminat, og det er montert en dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri. Veggfliser er lagt mellom benk og overskap som benkerygg.

Kjøkkenet er utstyrt med halvintegreert oppvaskmaskin og frittstående komfyr med ventilator over.

*Kjøkkenet vurderes som funksjonelt, men har synlige tegn til alder og generell bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra byggeår og bærer preg av alder og slitasje. Skapfronter, benkeplate og innredning viser bruksslitasje, og tekniske installasjoner kan ha begrenset levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være påregnelig med utskiftning/utbedringer ved eierskifte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator er plassert over komfyren med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator har høy alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men høy alder indikerer at utskifting vil måtte påregnes innenfor et begrenset tidsrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

I underetasjen er det et kjølerom med gulvbelegg og panelkledde vegger og himling. Kjøleenheten var avslått på befaringsdagen, og rommet var delvis fylt med løsøre.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Rommet bør ikke tas i bruk før det er gjennomført nærmere undersøkelser. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte feil og skader i konstruksjonen.



UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 1U Teknisk anlegg

Kjølerommet er utstyrt med et eldre kjøleaggregat som ikke har vært i bruk på flere år. Funksjonaliteten er ukjent.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet i underetasjen har laminatgulv, brystningspanel og murpusset vegg over, samt panel i himlingen. Innredningen består av benkeskap med

Tilstandsrapport

slette fronter, helstøpt servant med tilhørende blandeblender, og speilskap med integrert belysning. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett og panelovn montert på vegg for oppvarming.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

En må forvente en oppgradering av toalettrommet ved eierskifte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret, med stoppekran og vannmåler plassert på vaskerommet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert tegn til kondensering på rørene, hvor fuktmerker er påvist ved gjennomføringer, noe som kan skyldes høy fuktighet i omgivelsene og temperaturforskjeller mellom rør og romluft.

Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kondens på rørene kan føre til korrosjon og svekkelse av rørmaterialet over tid, noe som øker risikoen for lekkasjer og vannskader i tilstøtende bygningsdeler. For å redusere disse fuktrelaterte skadene anbefales det å isolere rørene, noe som vil minimere kondens og beskytte både rør og omkringliggende områder

Kobberrørene bør inspiseres og rengjøres ved irrdannelse, og beskyttes mot fukt og kjemikalier. Om korrosjonen er omfattende, kan utskifting være nødvendig for å unngå lekkasjer og dyre reparasjoner.



Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast fra byggeår. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Innvendige avløpsrør i plast fra 70 tallet er i dag av dårlig kvalitet. Det ble ikke observert en stakeluke.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

De innvendige avløpsrørene er funksjonelle per i dag, men alder på anlegget medfører økt risiko for lekkasjer eller tilstopping over tid. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell plassering av stakeluke.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene, noe som er typisk for boliger oppført på det aktuelle tidspunktet.

TG 2 Varmesentral

Boligens oppvarmingsløsninger omfatter varmekabler på våtrom, åpen peis i stuen i 1. etasje, parafinovn i kjellerstuen og åpen peis i den innglassede hagestuen. Det er installert én luft-til-luft varmepumpe i hver etasje (alder er ukjent), mens øvrige rom varmes opp med elektriske panelovner eller tilsvarende.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En luft-til-luft-varmepumpe bør ha service hvert 2.–3. år, avhengig av bruksmønster og produsentens anbefalinger. Dersom varmepumpen brukes intensivt eller er plassert i et område med mye støv eller pollen, kan hyppigere service være nødvendig, for eksempel hvert år.

I tillegg bør du som bruker vedlikeholde varmepumpen regelmessig ved å:

- Rengjøre filterne hver måned eller etter behov.
- Sjekke utedelen for løv, støv eller is som kan blokkere luftstrømmen.
- Sikre frie luftveier rundt både inne- og utedelen.

Profesjonell service vil typisk omfatte sjekk av kjølemedium, rengjøring av komponenter, og kontroll av systemets ytelse.

TG 2 Varmtvannstank

En ca. 200 liters varmtvannsbereder av nyere dato, plassert på vaskerom i underetasjen med sluk i rommet

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappeløp. Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Det er opplyst om at innmaten i sikringsskapet er oppgradert til automatsikringer av El-installatøren, men uten at det er fremlagt samsvarserklæring.

- Hovedsikring 50 amp
- Kurser 9

Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, og det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

5. 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?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. 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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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?
Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Manglende mekanisk beskyttelse av kabler og ujorderte stikkontakter utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko.

Tilkobling av varmtvannsbereder via stikkontakt kan føre til varmgang og økt brannfare, særlig ved langvarig høy belastning. Det anbefales at berederen kobles til med fast installasjon og servicebryter.

Kabler bør sikres med nødvendig mekanisk beskyttelse i henhold til forskrifter, og ujorderte stikkontakter bør oppgraderes til jordede uttak der det er påkrevd.

For å avdekke eventuelle andre avvik og sikre forskriftsmessig tilstand anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Dette vil bidra til å avdekke

Tilstandsrapport

eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

Kostnadsestimat for en utvidet el-kontroll ligger på mellom 10-15.000,-, eventuelle utbedringer og oppgraderinger vil tilkomme som en tilleggskostnad.

Generell kommentar

Forskjellen mellom offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskaper er pålagt å ha en tilsynsenhet som en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) har ansvar for å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og utstyr i både nye og eldre boliger, samt fritidsboliger. Med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn opererer DLE på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og gjennomfører kontroll av private boliger minst én gang hvert 20. år.

For en mer omfattende el-kontroll anbefales det å benytte et elektroinstallasjonsfirma registrert i Elvirksomhetsregisteret. En slik kontroll bør utføres omtrent hvert femte år for å sikre at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand. Elvirksomhetsregisteret, administrert av DSB, gir en oversikt over godkjente foretak som utfører arbeid på elektriske anlegg og reparasjoner av elektrisk utstyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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 er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggedetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. kapillært fuktopptrekk, fukt som kommer fra fuktig grunn kan være vanskelig å utbedre. Ett typisk problem i mange boliger er at fuktighet suges opp i vegger og fundamenter, det kan både skyldes høy grunnvannstand og at fundamentet ikke er sikret mot kapillær transport fra underlaget. Fundamenter som suger vann direkte fra underlag kan være krevende å utbedre, ny drenering løser ikke bestandig problemet fullt ut.

Det observeres manglede topplister på grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringssystemet bør undersøkes nærmere, da funksjonen er usikker. Utilstrekkelig drenering kan føre til fuktinntrenging i kjeller og grunnmur, med risiko for skader på konstruksjonen. Videre vurdering anbefales for å avdekke behov for utbedring.

Monter topplister på grunnmursplasten for å hindre vanninntrenging bak plasten. Uten denne kan vann trenge inn og øke risikoen for fuktskader i underetasje/kjeller, og skader på grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker med betongsåle som fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur i betongelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot bygget

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Dersom terrenget ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette også bidra til skader som fuktige kjellervegger, muggvekst og svekket bærekonstruksjon.

Terrenget rundt bygningen bør justeres slik at det har en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drenggrøfter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drengsrør vurderes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av ukjent type og alder, det opplyses om at disse er fornyet etter byggeåret og vannledning av jern fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Oljetank

Innvendig oljetank i stål, plassert i garasjen og en innvendig parafintank i trappenedløpet i boligen, begge fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Røropplegg og tanker bør fjernes/saneres.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

268 m²/182 m²

Enebolig: 2 Entré, Gang, 2 Soverom, Bad, Spisestue, Innglasset balkong, Stue, Kjøkken, Hall m/trapp, Bod, Vaskerom, Kjølerom, 2 Garasjer, Kjellerstue, Toalettrom, Lagerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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 4 650 000

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

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Verdien takstingeniøren mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi), dvs den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Den eksakte markedsprisen er først en sannhet når boligen er solgt.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Hestekoen 8 ,1866 BÅSTAD 148 m ² 1977 3 sov	19-06-2024	2 750 000	2 700 000		2 700 000	18 243
2 St. Sunnivas vei 2 ,1866 BÅSTAD 161 m ² 1994 3 sov	22-03-2023	2 890 000	2 700 000		2 700 000	16 770
3 Hestekoen 6 ,1866 BÅSTAD 162 m ² 1984 3 sov	18-05-2021	2 600 000	2 700 000		2 700 000	16 667
4 Flaggspettveien 2 ,1866 BÅSTAD 181 m ² 1971 3 sov	11-02-2024	3 300 000	3 000 000		3 000 000	16 575
5 Hestekoen 45 ,1866 BÅSTAD 163 m ² 1978 3 sov	10-09-2024	2 750 000	2 600 000		2 600 000	15 951

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 150 000

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.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 650 000
--	------------	------------------

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

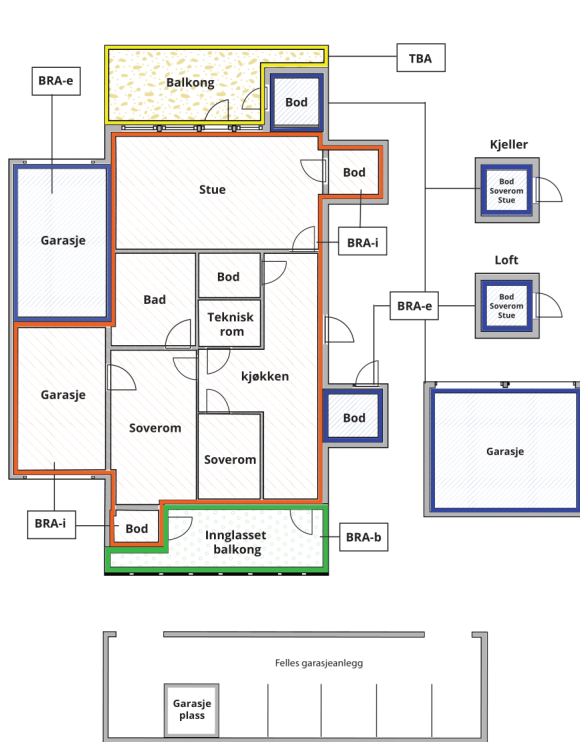
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	100		10	110	28
Underetasje	82	21		103	105
Garasje		55		55	
SUM	182	76	10		133
SUM BRA	268				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, Gang, 2 Soverom, Bad, Spisestue, Stue, Kjøkken		Innglasset hagestue
Underetasje	Hall m/trapp, Entré, 2 Soverom, Boder, Vaskerom, Kjølerom, Kjellerstue, Toalettrom	Garasje	
Garasje		Lagerrom, Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

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	65	203

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	758	183		0	1153.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hestekoen 30

Hjemmelshaver

Mortensen Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og landlig boligområde i Båstad, som er en del av Indre Østfold kommune. Området preges av spredt boligbebyggelse, jordbrukslandskap og nærhet til skog og natur. Det er lite gjennomgangstrafikk i bolig gatene, noe som gir et trygt og barnevennlig bomiljø. I nærområdet finnes både skole og barnehage, og det er kort vei til lokale fritidstilbud som lekeplasser, ballbaner og et aktivt grendehus. Området har også kunstisbane og andre sesongbaserte aktiviteter for både barn og voksne. Båstad har et sterkt lokalmiljø med et aktivt nærmiljøengasjement, og byr på et godt samhold mellom innbyggerne. Det er bilvei til større tettsteder som Mysen og Askim, samt god tilgang til større friluftsområder og innsjøer, noe som gir gode muligheter for rekreasjon hele året.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde med hovedsakelig spredt småhusbebyggelse. Tomten er på 1 153,5 m², og har en relativt flat og lett skrånende topografi. Tomten fremstår som velstelt og delvis opparbeidet, med plenarealer, beplantning og naturlig vegetasjon. Det er etablert adkomst med innkjørsel fra asfaltert kommunal vei, og det finnes tilkomst til parkering på egen grunn og to garasjer. Det er romslig uteareal rundt boligen, og eiendommen har gode lys- og solforhold. Omkringliggende eiendommer er bebygget med eneboliger og mindre bolighus, noe som gir et åpent og trivelig bomiljø. Beliggenheten oppleves som barnevennlig og tilbaketrukket, samtidig som det er kort vei til skole, barnehage og lokale servicetilbud.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 420 000	2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.01.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo	26.03.2025		Ingen		Nei
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.04.2025	

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/QQ4428>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon