

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kaarbyveien 29, 3092 SUNDBYFOSS

 HOLMESTRAND kommune

 gnr. 255, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m<sup>2</sup> BRA-i: 123 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.10.2024

Rapportdato: 07.10.2024

Oppdragsnr.: 21248-1425

Referansenummer: BA6175

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen [Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniør som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som trede i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

*Olav Kvilhaug*

Olav Rudland Kvilhaug  
Uavhengig Takstingeniør  
olav@vestfold-takst.no  
977 29 852



Drammen[Takstsenter]  
Gul | Hønefoss | Vestfold | Sør  
"Din eiendomspartner"

# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# 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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over 2 plan oppført i 1900, tilbygget og delvis renovert i 1978.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskerommet i 1. etg. og bad i 2. etasje som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkning, nedløp/renner, drenering, vinduer, dører, tettesjikt på balkong, vann- og avløpsrør, varmtvannsbereeder som bør skiftes ut i nærmeste fremtid. Det er påvist skjevheter i gulv, råte i en trebjelke i krypkjeller som bør utbedres. Det er påvist tegn til museaktivitet på loftet. Dette bør følges opp med tiltak for å hindre ytterligere skadedyrproblemer.

Boligen ellers gir et godt inntrykk i forhold til alder med noe renoveringsbehov. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningsselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

## Enebolig - Byggeår: 1900

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med undertak av rupanel, takpapp, sløyfer, lektor og enkelkrummet betongstein, trolig fra rundt 1985 ifølge tidligere takstrappport. Taktekking er vurdert fra takfot i stige. Renner, nedløp, israfter, gradrenner og beslag av plastbelagt stål, trolig fra 1985. Snøfangere er montert på tak mot vest. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av av laftet tømmer fra byggeår og bindingsverk konstruksjon på tilbygg, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Utvendig malt i 2024. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av sperretak. Undertak av bærende og avstivende over- og underliggende trebord. Loftet er isolert med mineralull. Lufteventil på en gavlvegg. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1976 - 1979. Nytt glass i et vindu på soverom fra 2024. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden. Malt ytterdør av tre med sidefelt av glass, trolig fra 1978. Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1982. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2012. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 1977. Overbygget terrasse og delvis innglasset mot vei på 19,7 m<sup>2</sup> (6,93 x 2,84) med utgang fra spisestue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte søyler som har blitt utbedret og støpt på nytt av eier i 2022. Stående målt rekkverk på 72,5 cm. Overbygget inngangsparti på 7,5 m<sup>2</sup>. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte søyler til grunn. Stående malt rekkverk på 72 cm. Balkong på 15,4 m<sup>2</sup> (6,58 x 2,34) med utgang fra gang i 2. etg. Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av asfaltapp. Stående malt rekkverk på 1 meter.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Gulver har laminat, parkett og belegg.  
Vegger har malt strie og malte panelplater.  
Tak har malte takessplater og malte himlingspanel.  
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert.  
Det er foretatt radonmålinger med lave verdier i 2018 ifølge tidligere eiers egenerklæring, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.  
Bygget er ikke utført med radonsperre.  
Det er montert vedovn i stue fra 2015. Ubrennbar plate på gulv i front.  
Skorsteinen består av deler av elementpipe og deler med teglstein med pusslag. Sotluke i krypkjeller.  
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak, fra nyere tid.  
Under deler av boligen er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft.  
Det er friskluftsventiler i vegger i krypkjeller under tilbygg. Første del av krypkjeller ved gang er er noe dårlig ventilert.  
Det er en noe bratt og malt tretrapp mellom etasjene. Teppe i trinn.  
Det er montert rekkverk med høyde på 80 cm.  
Det er innvendige malte profilerte dører.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra 1978 inneholder vaskekum i rustfritt stål fra 2024, gulvmontert toalett og opplegg til vaskemaskin.  
Det er vinylbelegg på gulv, tapetserte vegger og malte takessplater i innvendig tak.  
Lufteventil i vegg.  
Veggmontert stråleovn og panelovn som varmekilde.  
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.  
Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

Bad fra 1978 inneholder innredning med servant, dusjkabinett og gulvmontert toalett (2021).  
Det er vinylbelegg på støpt gulv med varmekabler, våtromstapet på vegg og malte takessplater i innvendig tak.  
Elektrisk avtrekksvifte i tak (2017).  
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.  
Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.  
Flislagt på vegg mot vaskerom.  
Det er frittstående kjøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.  
Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber.  
Stoppekran plassert i krypkjeller.  
Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.  
Stakeluke plassert i krypkjeller.  
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.  
Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.  
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.  
Vedovn i stue.  
Luft-luft varmepumpe i stue fra 2022.  
Veggmonterte panelovner.  
Trinnstyrte varmekabler på bad og reflektorovn på vaskerom.  
Eldre varmtvannsbereder på 150 liter, plassert i krypkjeller.  
Sikringssskap er plassert i gang.  
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.  
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus.  
Det er synlig vorteplast rundt tilbygget del.  
Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.  
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt hovedboligen.  
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.  
Grunnmur på eldre del oppført av sparesteinsmur og tilbygg med lecablokker.  
Et mindre område med lav ståhøyde er det støpt gulv.  
Det er ikke registrert større setningsskade i boligens synlige fundament.  
Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.  
Fall fra yttervegger anbefales etablert. Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drenerør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.  
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det er tegnet inn bad der det i dag er kjøkkeninnredning.

Etablert vaskerom der det er tegnet inn toalettrom.

Ingen plantegninger for 2. etg. er fremvist.

Det er tegnet inn saltak over kjøkken/stue og ikke balkong som det er i dagens bruk.

### Garasje

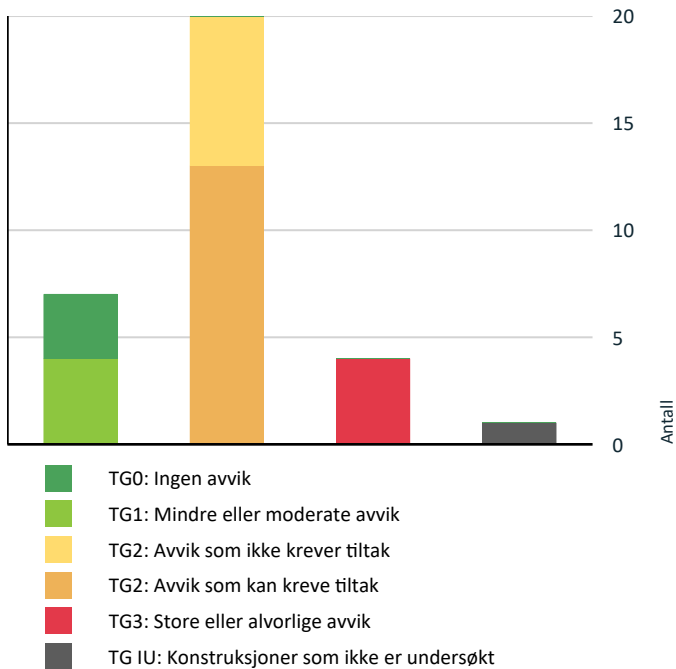
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger stemmer ikke helt med dagens bruk.

Det er etablert en bod i ende av garasje. Plassering av dører og vinduer stemmer ikke med tegninger.

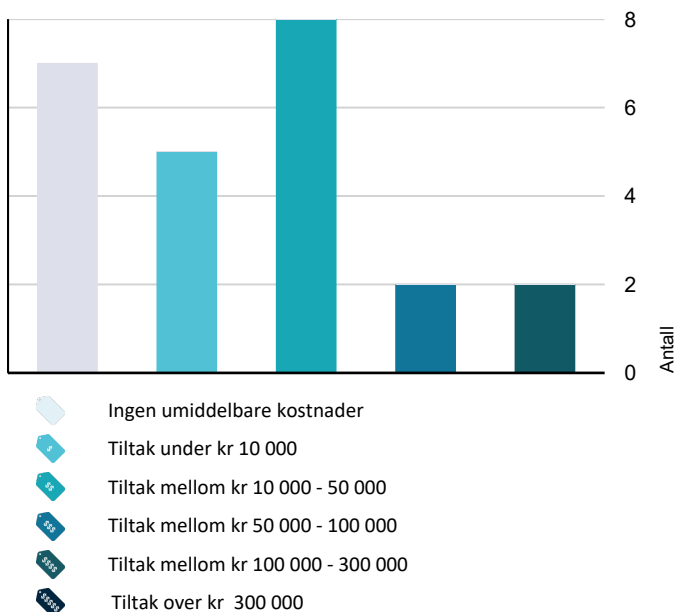
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen siden 2021. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1900

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi

### Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Tilbygget med kjøkken/vaskeromdel i 1978.
1978	Modernisering	Mye av boligen ble moderisert samtidig som tilbygg, utvednig kledning, vinduer. Taktekking og renner/nedløp trolig 1985.

## UTVENDIG

### 📍 TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med undertak av rupanel, takpapp, sløyfer, lekter og enkelkrummet betongstein, trolig fra rundt 1985 ifølge tidligere takstrappport. Taktekking er vurdert fra takfot i stige.

**Årstall:** 1985

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ufagmessige avslutninger av takpapp og takstein mot vegg. Stedvis er takpapp fritt eksponert uten takstein.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

#### Konsekvens/tiltak

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

Takpappen bør dekkes med takstein for å beskytte den mot regn og sol. Eksponering for disse elementene kan føre til raskere nedbrytning og redusert levetid for takpappen.

Takstein har passert nedre grense av forventet levetid. Konsekvensen av dette er at det er påregnelig med hyppigere ettersyn og bytte av stein.

Stein i grad må ettersees. Ved ujevn stein og brekkasje på stein medfører dette unormal fuktbelastning på undertak som igjen kan medføre fukt/råteskade.

Kostnadsestimat gjelder for utbedringer av utettheter av takpapp mot vegg, samt legging av takstein inntil vegg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### 📍 TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp, israfter, gradrenner og beslag av plastbelagt stål, trolig fra 1985.

Snøfangere er montert på tak mot vest. Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det anbefales å montere snøfangere mot øst (inngangsparti) for å unngå skjevfordeling av vekt i takkonstruksjonen ved evt. snøras.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

## Konsekvens/tiltak

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

Det er naturlig å skifte ut nedløp/renner/beslag samtidig som ny takteking.

Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av av laftet tømmer fra byggeår og bindingsverk konstruksjon på tilbygg, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Utvendig malt i 2024.

### Vurdering av avvik:

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

Det er avdekket stedvis råte i nederste del av kledningsbordene. I tillegg er det observert noe ufagmessig utførelse av kledningen ved tilbygg, hvor over- og underliggere har for liten overlapp.

Det er påvist manglende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren på store deler av fasaden. På enkelte steder hvor det er lufting, mangler det imidlertid musesperre.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

For liten overlapp på kledningsbord kan føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrenging og bør utbedres.

Det anbefales å montere musesperre der det mangler for å unngå skadedyrproblemer.

Kostnadsestimat gjelder for skifting av råteskadet trekledning, og montering av musebånd.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Råte i bunn av kledningsbord.



For liten overlapp.

## TE 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av sperretak.

Undertak av bærende og avstivende over- og underliggende trebord.

Adkomst via innvendig luke i bod.

# Tilstandsrapport

Loftet er isolert med mineralull. Lufteventil på en gavlvegg.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det ble påvist eldre fuktskjolder på undertak. På befaringsdagen ble det ikke målt noe unormalt med fukt.

## Konsekvens/tiltak

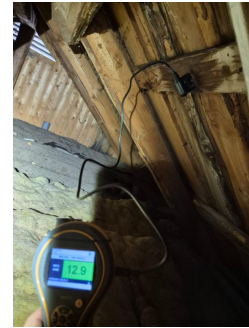
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Fuktskjoldene er trolig av eldre dato før ny taktekkning, og ny pipehatt. Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn. Ved utskifting av taktekkning er det naturlig å skifte undertak, og etablere tilfredstillende lufting av loft.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Ikke luft i nedre del av konstruksjon.



Ikke målt noe unormalt med fukt.

## TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1976 - 1979. Nytt glass i et vindu på soverom fra 2024. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

**Årstall:** 1978

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med manglende tettelister, enkelte vanskelig å åpne og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 2 Dører

Malt ytterdør av tre med sidefelt av glass, trolig fra 1978.

Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1982.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2012.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 1977.

**Årstall:** 1978

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdør.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte/manglende tettelister og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer i dag, men påregnelig med tiltak med tiden.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Slitte tettelister på terrassedør mot garasje.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse og delvis innglasset mot vei på 19,7 m<sup>2</sup> (6,93 x 2,84) med utgang fra spisestue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre fundamentert på støpte søyler som har blitt utbedret og støpt på nytt av eier i 2022. Stående målt rekkverk på 72,5 cm.

Overbygget inngangsparti på 7,5 m<sup>2</sup>. Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre fundamentert på støpte søyler til grunn. Stående malt rekkverk på 72 cm.

Balkong på 15,4 m<sup>2</sup> (6,58 x 2,34) med utgang fra gang i 2. etg. Terrassebord i trykkimpregneret tre over tettesjikt av asfaltapp. Stående malt rekkverk på 1 meter.

## Vurdering av avvik:

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

Rekkverket til inngangsparti er for lavt i forhold til dagens krav da det er over 50 cm ned fra terrassebord. Tettesjikt/takpapp til balkong trolig fra 1978, og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulver har laminat, parkett og belegg.

# Tilstandsrapport

Vegger har malt strie og malte panelplater.  
Tak har malte takessplater og malte himlingspanel.

Takessplater i tv-stue fra 2022 og gulvbelegg i gang fra 2024.  
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.  
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

## Vurdering av avvik:

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

Gulvflater i stue er slitte. Hull i gulv trolig fra utbedring/retting av gulv.  
Endeforskyvning mellom bordradene på laminat skal være minst 30 cm, og det er benyttet endeforsyning på tilnærmet 9 cm i gang, 2. etg.  
Laminat er ikke montert etter monteringsanvisning.

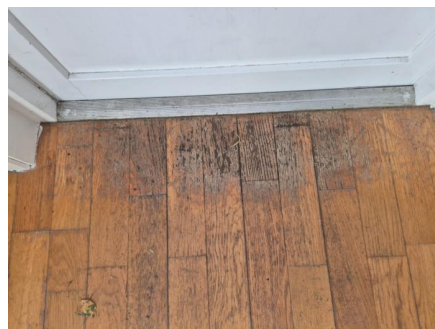
## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsestimat gjelder for utskifting av gulv i stue/kjøkken.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

18 mm gjennom hele, og 36 mm innenfor 2 m i hovedsoverom.

27 mm gjennom hele, og 18 mm innenfor 2 m i gang, 2. etg.

38 mm gjennom hele, og 20 mm innenfor 2 m i tv-stue/spisestue.

En del knirk i kjøkken- og peisstuegulv. Det er synlig råte i en trebjelke i krypkjeller.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av den råteskadede trebjelken. Det må tas høyde for at det kan være skjulte skader i bjelkelaget, som kan medføre ekstra kostnader dersom flere skader avdekkes under arbeidet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Råte i trebjelke.

## TG 2 Radon

Det er foretatt radonmålinger med lave verdier i 2018 ifølge tidligere eiers egenerklæring, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen. Bygget er ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon, evt. bør det gjennomføres ny radonmåling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stue fra 2015. Ubrennbar plate på gulv i front. Skorsteinen består av deler av elementpipe og deler med teglstein med pusslag. Sotluke i krypkjeller. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak, fra nyere tid. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

## TG 3 Krypkjeller

Under deler av boligen er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. Inngang fra gang. Det er friskluftsentilert i vegger i krypkjeller under tilbygg. Første del av krypkjeller ved gang er noe dårlig ventilert. Ved befaring ble det registrert tegn til at det har vært litt fuktig miljø og det er tegn til råte. Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene. Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll. Det var noe lav takhøyde i krypkjeller under tilbygg og er ikke fullt ut inspisert.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist råteskader i trebjelkelag.

Det er noe tegn til insektangrep i krypkjeller.

Det er ukjent om det er fuktsperre på bakken under hele krypkjeller til tilbygg. Det er noe synlig plast under sand/jordmasser.

### Konsekvens/tiltak

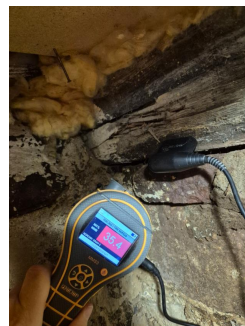
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Mangler fuktsperre.



Målt høye fuktverdier i trebjelke.

## TG 2 Innvendige trapper

Det er en noe bratt og malt tretrapp mellom etasjene. Teppe i trinn.  
Det er montert rekkverk med høyde på 80 cm.

### Vurdering av avvik:

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

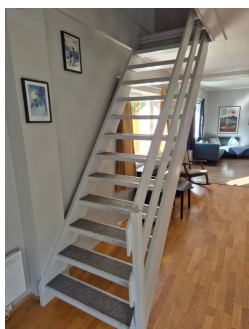
Åpninger på 16,5 cm i trinn, og 12,5 cm i rekkverk.

Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

### 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.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.  
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje og går i karm.

### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Innvendige dører - 2

Innvendig malt profilert dør til hovedsoverom fra nyere tid.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM/WC

#### TG 3 Generell

Vaskerom fra 1978 inneholder vaskekum i rustfritt stål fra 2024, gulvmontert toalett og opplegg til vaskemaskin. Det er vinylbelegg på gulv, tapetserte vegger og malte takessplater i innvendig tak. Lufteventil i vegg. Veggmontert stråleovn og panelovn som varmekilde. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

**Årstall:** 1978

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

Det mangler tilluftspalte ved dør.

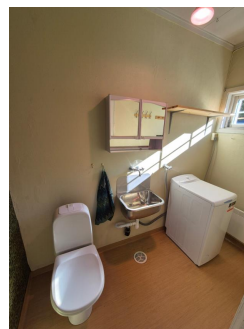
Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

#### Konsekvens/tiltak

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

Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsom bruk.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### 1. ETASJE > VASKEROM/WC

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 3 Generell

Bad fra 1978 inneholder innredning med servant, dusjkabinett og gulvmontert toalett (2021). Det er vinylbelegg på støpt gulv med varmekabler, våtromstapet på vegg og malte takesplater i innvendig tak. Elektrisk avtrekksvifte i tak (2017). Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Årstall: 1978

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

Mangler tilluftspalte ved dør. Våtromstapet er løs i skjøter.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

#### Konsekvens/tiltak

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

Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsom bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

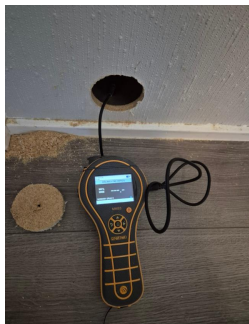


## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 2** Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskum.

Flislagt på vegg mot vaskerom.

Det er frittstående kjøl/frysenskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen bærer preg av bruksslitasje. Løse hengsler, løst belegg på benkeplate og fuktsveller i bunnplate under vaskeum.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold/utskiftninger av innredning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 2** Vannledninger

Vannrør er av kobber.

Stoppekran plassert i krypkjeller.

# Tilstandsrapport

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

## 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.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.  
Stakeluke plassert i krypkjeller.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

## 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.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.  
Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.

## TG IU Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Vedovn i stue.  
Luft-luft varmepumpe i stue fra 2022.  
Veggmonterte panelovner.  
Trinnstyrte varmekabler på bad og reflektorovn på vaskerom.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.  
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

## TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereider på 150 liter, plassert i krypkjeller.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 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 bygningsakkyndig 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 er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

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 Kun fremvist samsvarserklæring for installasjon av ny 16A kurs for varmepumpe stue m/sikkerhetsbryter forankoblet utedel i 2022. Ifølge tidligere takstrapport er det ny innmat i sikringsskap fra 2018. Ingen samsvarserklæring fremvist.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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?

**Nei**

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

**Nei**

### 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?

**Nei**

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 Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.**

**Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.**

# Tilstandsrapport

## Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på samtlige arbeider, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2. Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

Kostnadsestimat gjelder kun for elk kontroll av anlegg.

## Kostnadsestimat: Under 10 000



## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus.

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er synlig vorteplast rundt tilbygget del.  
Takedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.  
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt hovedboligen.

# Tilstandsrapport

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler klemlist i topp av vorteplast rundt tilbygg.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

## Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Dreneringen har begrenset funksjon og det er påvist for høye fuktverdier i krypkjeller. Konsekvens er at krypkjeller ikke kan benyttes på samme måte som en tørr krypkjeller. Om fukt skal fjernes må drenering legges om. Mindre konsekvens med dagens bruk.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TE 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur på eldre del oppført av sparesteinsmur og tilbygg med lecablokker.

Et mindre område med lav ståhøyde er det støpt gulv.

Det er ikke registrert større setnings-skade i boligens synlige fundament.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvise sprekker og løse fuger i sparesteinsmur.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TE 2 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Fall fra yttervegger anbefales etablert. Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drens-rør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe svakt fall mot bolig på vestsiden.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Svakt fall mot bolig.

## **TE 2** Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

### **Vurdering av avvik:**

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

### **Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Plass for 1 bil, verksted/hobbyrom og 1 isolert rom.

### Byggeår

1970

### Kommentar

Årstall ifølge tidligere takstrappport. Ca 1/2 garasjen virker å være tilbygget i 1986. Årstall er avlest i betong gulvet.

### Standard

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

### Vedlikehold

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

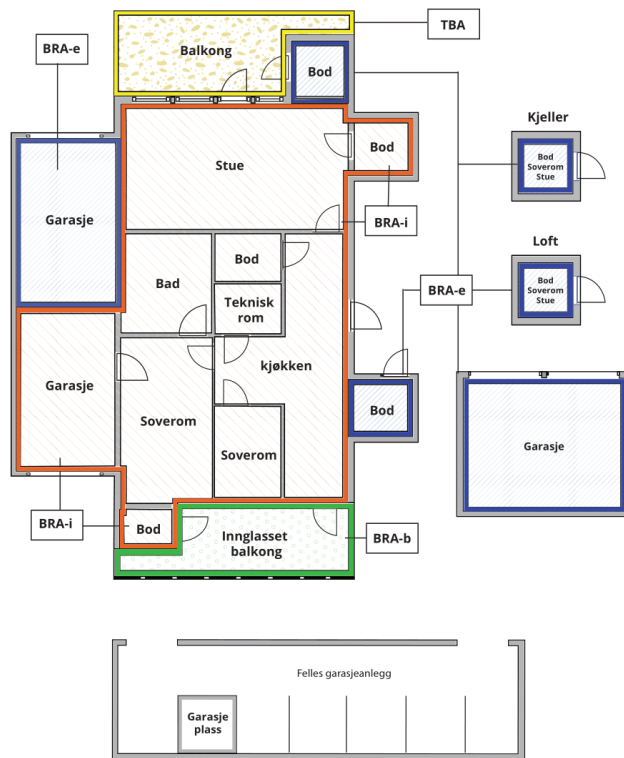
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	72			72	27
2. etasje	51			51	15
Krypkjeller					
<b>SUM</b>	<b>123</b>				<b>42</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>123</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang , Kjøkken , Peisstue m/trapp, Vaskerom/wc, Tv-stue/spisestue		
2. etasje	Gang , Soverom 1, Bad/wc, Soverom 2, Bod		
Krypkjeller			

### Kommentar

Areal 1. etg.  
Gang: 7,3 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 15 m<sup>2</sup>  
Peisstue m/trapp: 21 m<sup>2</sup>  
Vaskerom/wc: 2,8 m<sup>2</sup>  
Tv-stue/spisestue: 22,2 m<sup>2</sup>

Areal 2. etg.  
Gang: 9 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 17,2 m<sup>2</sup>  
Bad: 5,7 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 9,4 m<sup>2</sup>  
Bod: 6,2 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er tegnet inn bad der det i dag er kjøkkeninnredning. Etablert vaskerom der det er tegnet inn toalettrom.

Ingen plantegninger for 2. etg. er fremvist.

Det er tegnet inn saltak over kjøkken/stue og ikke balkong som det er i 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

*Kommentar:* Ny kurs til varmepumpe i 2022.

Nytt glass i et soveromsvindu i 2024.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		64		64	
<b>SUM</b>		<b>64</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>64</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje , Verksted/hobbyrom, Bod	

### Kommentar

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger stemmer ikke helt med dagens bruk.

Det er etablert en bod i ende av garasje. Plassering av dører og vinduer stemmer ikke med tegninger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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	116	7
Garasje	0	64

#### Kommentar

Enebolig Bod i 2. etg. er regnet som s-rom.

Garasje

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Anders Abelseth	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	255	9		0	1095.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Kaarbyveien 29

#### Hjemmelshaver

Abelseth Anders

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 450 000	2022

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	03.10.2024	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.10.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.10.2024	Det foreligger brukstillatelse på eiendommen datert 02.11.1979	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	03.10.2024	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BA6175>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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