

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Rakkestadveien 50, 1960 LØKEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 56, bnr. 7

## Markedsverdi

6 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 405 m<sup>2</sup> BRA-i: 173 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.11.2024

Rapportdato: 21.11.2024

Oppdragsnr.: 11763-24076

Referansenummer: EK1202

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud

Vår ref:



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.

## Rapportansvarlig

Kåre Anders Fossum Orderud  
Uavhengig Takstingeniør  
kare.orderud@outlook.com  
916 20 097



# 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1936

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med kaltloft. Undertak av finerplater.

Plater på kaltloft er sorte av svertesopp.

Taktekkingen er av sorte taksteinformede stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er synlig rust på plater mot gradrenne/vinkel på tak.

Sorte stål takrenner og nedløp. Sorte fotbeslag på piper. Snøfangere på deler av boligen. Takstige til begge piper.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Begrenset lufting bak kledning og det er merkbar trekk innvendig i boligen ved gulv.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1992, 1993 og 1997. Flere vinduer med ukjent alder. Bygningen har malt dobbel hovedytterdør med sporfrest inn/utside og glassfelter. Fra 2006 iht. dato på produkt. 2 stk. malte balkongdør i tre, med høy brystning og glass. Fra 1992 iht. dato på produkt.

Terrasse med tilgang fra stue og vaskerom. Fundamentert på støpte pilarer satt til grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Synlige skjevheter i konstruksjon. Rekkverk er ustabil.

Overbygget trapp ved inngang. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Trapp til terrasse i treverk. Manglende rekkverk på trapp.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: parkett, furugulv, laminat og flis.

Vegger: MDF smartplater, malt panel, malt tapet og flis.

Himlinger: Malt trepanel.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Bjelkelag antatt fra byggeår. Det er synlige og merkbare skjevheter i etasjeskillere. Svikt i gulv på lite soverom i 2.etg.

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

Boligen har elementpipe mot vest med sotluke i stue/kjøkken, tilkoblet vedovn og åpen peis på kjøkken/stue.

Teglsteinspipe mot øst med sotluke i kjeller, tilkoblet vedovn i stue.

Type betegnelse pipe iht. tidligere tilstandsrapport. NRBR.

Iht. NRBR er siste feiing utført 29.1.2021

Teglsteinspipe, antatt fra byggeår. Ukjent alder på elementpipe, men antatt fra tilbygging av bolig i ca. 1992.

Fuktsøk i kjeller:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Kjellere fra denne byggetiden har ikke fuktsikring mot grunn og det vil derfor forekomme kapilærsug av fuktighet inn i kjeller.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i store deler av bygning. Det er ikke inspeksjonsmuligheter til krypkjellere, med unntak av inn under bad/vaskerom. Denne krypkjeller kun inspisert fra luke/hull i vegg. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ved befaring ikke ble observert svikt/skader i bjeleklag, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Begrenset, dårlig ventilering av krypkjellere.

Boligen har malt 180gr åpen tretrapp. Rekkverk på en side. Store åpninger mellom trinn.

Innerdører 1.etg. er av 4-speil hvite formpressede dører. Dører med liten til normal bruksslitasje.

2.etg. har 4- speil hvite formpressede dører og noen 3- speil malte heltre dører. Flere dører i 2.etg. med skader.

Andre innvendige forhold:

Det ble funnet muse ekskrementer på kaldtloft, i loftluke og i sikringsskap.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom 1.etg.: TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom antatt fra ca. 1992.

Vaskerom med flis på gulv, malt tapet på vegger. Oppvarming med varmekabel.

Enkel innredning med ett benkeskap med foliert skrog og slett front. Laminat benkeplate med nedfelt enkel utslagsvask. Plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.

Gulv er lagt med flis på flis. Ingen synlig membran eller slukmansjett i sluk. Flis gulv fremstår som ufagmessig utført. En sprukket flise ved sluk og manglende flis mot terskel. Gulv er flatt i rommet.

Manglene avtrekk og tilluft til rommet.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Manglende membran og tetting i overgang gulv/vegg.

Bad 2.etg.: TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom antatt fra ca. 1992.

Bad med fliser på gulv og vegger. Oppvarming med varmekabel.

Badekar, dusjkabinett, gulvstående toalett og stor innredning med profilerte fronter og dobbel hel servant.

Gulv med begrenset fall, bare 8mm fall fra dør til sluk.

Flere steder med sprekker i gulvfliser og løse fliser på vegg bak dusjkabinett.

Innredning med riss i servant og svelleskader i nedre kant av dører.

Det er ikke klemt mansjett/membran i sluk. Klemring i sluk mangler.

Bad må totalrenoveres.

# Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod bak servantskap.  
Vaskerom må totalrenoveres.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:  
Heltre skrog med 1-speil malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum i stål. Integriert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Plass til kjøleskap i nisje. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.  
Kjøkken med brukslitasje. Benkeplate med fuktskader og løs lakk.  
Sprekk i flis på benk ved peis  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 1.etg. parkett på gulv, smartplater på vegger og malt trepanel i tak. Oppvarming med varmekabel i gulv.  
Lite innbygget servantskap med slette fronter og heldekkende servant. Noe heltre plater på hver side av skap. Vegghengt toalett.  
Fuktskade i veggplate over toalettsete.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og noe rør i rør plast vannrør. Ukjent alder på vannrør.  
Det er antatt skiftet noe rør i 2024 etter vannlekkasje.  
Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. plassert i kjellerrom.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler/lufteluke ved siden av vinduer.

Det er installert luft-luft varmepumpe. Ukjent alder og service historikk.

Skjult og åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i vegg ved trapp.

Manglende kursfortegnelse og samsvarserklæringer ikke fremvist.

Det er kun montert en røykvarsler i 2.etasje.  
Det må anskaffes røykvarslere og brannslukningsapparater.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er iht. Ambita områdeanalyse leire i grunnen.

Dreneringen er fra 1936. Det er ikke funnet utvendig fuktsikring på grunnmur.

Det er synlige saltutslag/fuktmerker i kjeller.

Bygningen har betonggrunnmur/ringmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur på tilbyggede deler.

Grunnmurer fra byggeårene. ca. 1936, 1980 og 1993.  
Forstøtningsmurer av betongstein rundt garasje (50m<sup>2</sup>) ned mot gårds plass foran stor garasje. Manglende rekkverk/fallsikring på støttemur.

Skrånende tomt rundt boligen. På bakside av boligen, nord-østre hjørnet, er det begrenset fall vekk fra grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er slamavskiller/minirensanlegg med overløp til grøft. Vannrør av kobber. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på vann og avløpsledninger.  
Det er avløp til minirensanlegg med overløp til grøft el. Ukjent type anlegg.  
Det foreligger ikke servicehistorikk på anlegget.  
Det er opp til eier av anlegget og ha serviceavtale på anlegg og sørge for at anlegg fungerer iht. hensikt.

## Garasje m/hybel - Byggeår: 2010

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. med lite kaltloft mot møne. Kaltloft ikke inispisert av takstingeniør.  
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Sort stål takrenner og nedløp. Sorte beslag på vindskier.  
Manglende snøfangere på taket.

Veggene i 1.etg. oppført med lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. 2.etg./loft med A-tak stoler og trebindingsverk. Utvendig liggende tre-kledning.

Dører/vinduer 2.erg.:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malte trevinduer i tak med 2-lags glass i tak.  
Hovedytterdør med sporfrest utside, slett innside og glassfelt.  
Terrassedør i lik utførelse som hovedytterdør.

Dører/vinduer 1.etg.:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer antatt fra byggeår. 2 vinduer fra 2022.  
Bygningen har stål hovedytterdør til garasje.  
En stk. isolert leddport i stål med glassfelt og motor.

Terrasse mot vest. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Søylar i treverk. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.  
Deler av terrasse antatt over garasjerom. Ukjent tettesjikt under terrassegulv her.

Trapp ved inngang til 2.etg. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Søylar av treverk. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Parkett.  
Vegger: MDF smartplater og slette malte plater.  
Himlinger: Slette malte plater.

Himlinger/tak med mye riss og sprekker i overflater.  
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Rom/overflatebehandling 1.etg./garasje:

Gulv: Betong, flis og laminat.  
Vegger: Malte plater og malte stålplater  
Himlinger: Malte gipsplater og T-profil himling.  
Det bør påregnes overflatebehandling i 1.etg.

# Beskrivelse av eiendommen

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Innvendig har leilighet 2.etg. 4-speil malte fyllingsdører.  
Innvendig har garasje en malt fyllingsdør og en ståldør.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 2.etg. Hybel.:  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Om mulig bør det innhentes dokumentasjon på utførelse.

Veggene har fliser. Taket er slett malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Synlig membran/mansjett i sluk.

Servantskap/nnredning med slette fronter og heldekkende servant.  
Veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i tak.  
Hulltaking/fuksøk er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble foretatt fuktøk i vegg ved kjøkkeninnredning bak dusjkabinett.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:  
Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål. Integrrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmasking. Integrrert stekeovn og nedfelt platetopp i kjøkkenøy.  
Det er fritthengende kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom/bad 1.etg./garasje.:  
Rom med flis på gulv, malt strie på vegg.  
Gulvstående servantskap med hel servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Rom er ikke bygget som våtrom, og det er ikke sluk i gulv.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i benkeskap på kjøkken.  
Det er ikke etablert stoppekran i 2.etg.

Samleskap for vannrør i vegg på toalettrom i 1.etg. Stoppekran plassert her.  
Det er avløpsrør av plast.  
Oppvarming av tappevann med ca. 112 liters varmtvannsbereder plassert i kontor i 1.etg./garasje.  
Det er ikke sikker avrenning fra bereder.

Leilighet har kun naturlig ventilasjon.

Skjult el-anlegg i leilighet 2.etg. Noe skjult, hovedsakelig åpent el-anlegg i garasje.  
Sikringsskap i kontor i 1.etg. Automatsikringer.

Kun en røykvarsler i 2.etg. Det ble ikke funnet brannslukningsutstyr i

bygning.  
Det må monteres røykvarslere og brannslukningsutstyr i bygning.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.  
Boligen har støpt plate på mark. Antatt drenering for avledning av vann fra gårdsplass rundt boligen. Antatt utført etter gjeldene byggeskikk ved oppføring.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, satt på støpt dekke.

Flatt terreng med noe fall ut fra vegger rundt garasje.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det tas spesifikt forbehold at vann og avløpsrør er fra oppføring av garasje.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	405 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	173 m <sup>2</sup>
Totalpris	6 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 550 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er i 2.etg. laget ekstra soverom i inntegnet stue. Terrasse er større enn inntegnet på godkjente tegninger. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

### Garasje m/hybel

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

1. etg. i garasje er innredet med isolert rom og toalettrom/bad. 2.etg. er innredet som hybelleilighet. Innredning av 1.- og 2.etg er ikke byggemeldt/godkjent. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på garasjen i kommunale arkiver. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på bod i kommunale arkiver. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

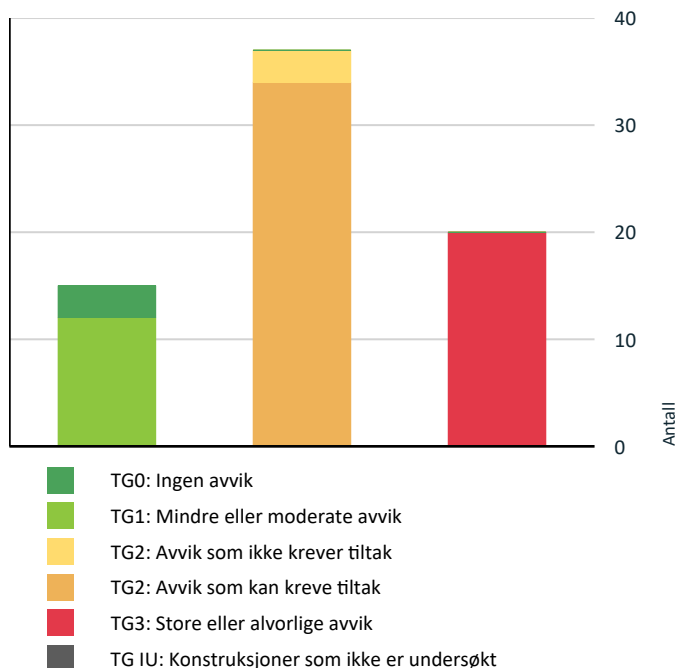
### Lekestue/bod

- Det foreligger ikke tegninger



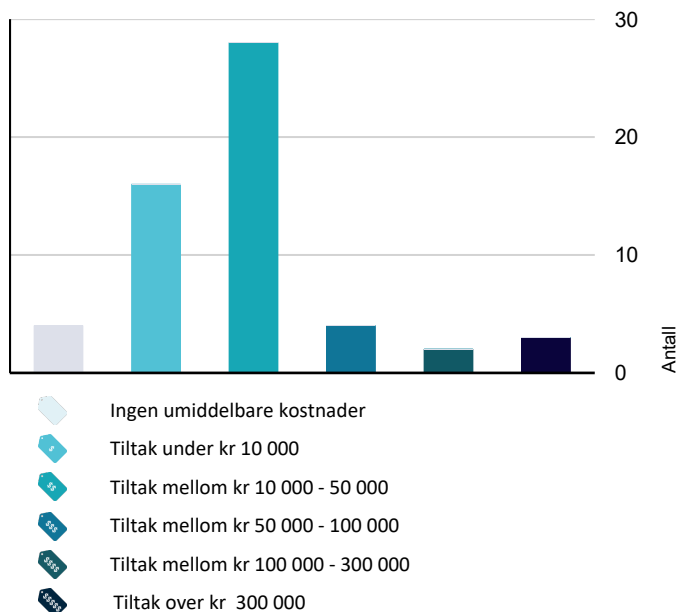
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiervesen.

Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

Tilstandsgrad	Avvik	Link
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Taktekking	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

## Garasje m/hybel

## ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Innvendig > Overflater 1.etg./garasje [Gå til side](#)

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

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

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Tak-vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører/port 1.etg. [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører 1.etg.: [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

**TG2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

**!** [Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1936

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bolig

## UTVENDIG

### ! TG 3 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av sorte taksteinformede stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er synlig rust på plater mot gradrenne/vinkel på tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Det er til del mye rust på takplater mot gradrenne/vinkel på tak.

Det er synlig tetting av takplater med fugeskum mot møne ved gradrenne.

#### Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Taktekking må utbedres, evt. skiftes for og fjerne rust på plater. Rust vil kunne føre til hull i taktekking over tid. Som kan forårsake fuktskader inn i konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Rust på plater. Ufagmessig tetting mot møne.

### ! TG 3 Nedløp og beslag

Sorte stål takrenner og nedløp. Sorte fotbeslag på piper. Snøfangere på deler av boligen. Takstige til begge piper.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Takvann er ført rett ut på grunn ved grunnmur. Det er synlig lekkasje fra takrenner ved ende mot vindski på bakside av boligen. Til del mye lakkslipp på overflater på takrenner.

Det er, antatt, lekkasje rundt pipe mot øst. Synlig drypp innvendig ved pipe i 2.etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Påviste skader må utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det må utføres utbedringer av takrenner. Det kan ikke utelukkes utskiftning av takrenner.

Det er ikke krav om montering av snøfangere på hele taket. Det anbefales dog montering av snøfangere.

Det må gjøres tiltak, bedre tetting rundt pipe mot øst. Dette for å hindre vann i konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Vann ved pipe.



Synlig drypp/vann ved pipe

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er liten eller ingen lufting bak kledning. Det er glippe mellom utlekting og grunnmur. Dette forårsaker kaldtrekk inn i boligen. Det er merkbart kaldtrekk opp bak gulvlister i hele 1.etg.

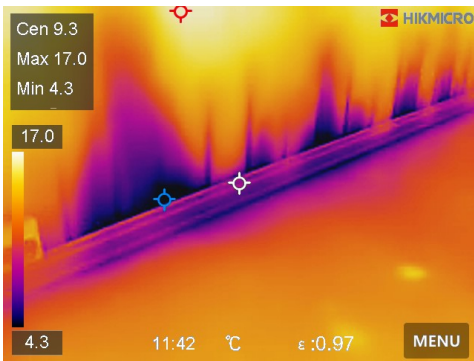
#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør/må utføres tetting av glippe mellom grunnmur og bindingsverk for å stoppe kald trekk inn i boligen. Musesperre må etableres. Mus kommer inn i boligen i dag.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Kald trekk ved gulv kjøkken 1.etg.



Glippe mellom mur og lekt. Begrenset lufting

## ! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med kaltloft. Undertak av finerplater.

Plater på kaltloft er sorte av svertesopp.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er ikke lufting i konstruksjonen, skråhimlinger eller av kaltloft. Undertak av finerplater er helt dekket av svertesopp.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Skade må utbedres. Svertesopp fjernes. Svertesopp kan medføre helseskader.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Svertesopp i undertak. Manglende lufting.

## ! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1992, 1993 og 1997. Flere vinduer med ukjent alder.

**Årstall:** 1992

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke brukt beslag på vannbrett utvendig. Listverk står tett mot vannbrett, som har forårsaket råteskader i listverk på flere vinduer. Fleste vinduer med stor værslitasje og flass i maling på utvendige overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag på utvendige vannbrett, for og unngå fuktighet inn i konstruksjon.

Råteskadet treverk rundt vinduer må skiftes ut. Alle vinduer må overflatebehandles for og unngå råteskader i vinduer/rammer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Råteskade i listverk. Manglende beslag.

## ! TG 2 Dører

Bygningen har malt dobbel hovedytterdør med sporfrest inn/utside og glassfelter. Fra 2006 iht. dato på produkt. 2 stk. malte balkongdør i tre, med høy brystning og glass. Fra 1992 iht. dato på produkt.

**Årstall:** 1992

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
  - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Hovedytterdør tetter ikke tilstrekkelig mellom dørblander. Terrassedør i vaskerom med treg funksjonalitet. Dør tar i terskel. Vær og bruksslitasje på overflater på dører.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Hovedytterdør må justeres for og unngå kald trekk inn i boligen. Det bør foretas justering av terrassedør for og oppnå riktig funksjonalitet. Det bør påregnes overflatebehandling av dører.

Dør til kjellerrom var ikke satt inn ved befaring av boligen. Det tas spesifikt forbehold om at denne er satt inn før salg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilgang fra stue og vaskerom. Fundamentert på støpte pilarer satt til grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Synlige skjevheter i konstruksjon. Rekkverk er ustabil.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er skjevheter i konstruksjon og fundamenter. Manglende innfesting, bærebjelke på vegg av boligen. Værslitt overflate på gulv og rekkverk. Rekkverk med dårlig innfesting.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Påviste skader må utbedres.

Det er ikke krav om utbedring av høyde på rekkverk. Skjevheter bør rettes opp og bærende bjelke/innfesting på vegg må monteres for og unngå svikt i terrasse.

Det må påregnes overflatebehandling av hele terrasse.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Manglende bjelke/innfesting mot boligen



Synlig skjevhet i terrasse

## TG 3 Utvendige trapper

Overbygget trapp ved inngang. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Trapp til terrasse i treverk. Manglende rekkverk på trapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det er stedvis råteskader i rekkverk på trapp ved hovedinngang. Trapp til terrasse mangler rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Rekkverk må monteres for og unngå fallskader fra trapp/terrasse. Råteskadet treverk må skiftes ut på trapp.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Manglene rekkverk

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: parkett, furugulv, laminat og flis.

Vegger: MDF smartplater, malt panel, malt tapet og flis.

Himlinger: Malt trepanel.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Stor sprekke mellom vegg og pipe i soverom mot vest 2.etg.  
Stor slitasje på gulv og vegger i soverommen 2.etg.  
Fleste overflater 1.etg. skiftet ut eller malt i 2024.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes overflatebehandling/utskifting av overflater i flere rom.

Hvor store utskiftninger avhenger av krav til tilstand.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Bjelkelag antatt fra byggeår. Det er synlige og merkbare skjevheter i etasjeskillere.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

Det ble målt 32mm planavvik gjennom hele soverom i 2.etg.

## Konsekvens/tiltak

- 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe mot vest med sotluke i stue/kjøkken, tilkoblet vedovn og

åpen peis på kjøkken/stue.

Teglsteinspipe mot øst med sotluke i kjeller, tilkoblet vedovn i stue.

Type betegnelse pipe iht. tidligere tilstandsrapport. NRBR.

Iht. NRBR er siste feiing utført 29.1.2021

Teglsteinspipe, antatt fra byggeår. Ukjent alder på elementpipe, men antatt fra tilbygging av bolig i ca. 1992.

## Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Pipevange på mursteinspipe er tildekket på en side i 2.etg. Og bygget inn på 2 sider i 1.etg.

Ildsteder var ikke montert ferdig ved befaring. Det tas spesifikt forbehold om at ildsteder og brannfaste plater på gulv blir montert iht. gjeldende krav.

Det er synlige sprekker i fuger på pipe over tak.

## Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tiltak:

Pipevanger må gjøres synlig iht. krav. Feieluke i 1.etg. må gjøres tilgjengelig.

Pipe over tak må kontrolleres og eventuelt fuges/mures opp på nytt. Fare for fallende stein fra pipe.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Pipe tildekket i 1.etg.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Kryp Kjeller

# Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i store deler av bygning. Det er ikke inspeksjonsmuligheter til krypkjellere, med unntak av inn under bad/vaskerom. Denne krypkjeller kun inspisert fra luke/hull i vegg.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ved befarings ikke ble observert svikt/skader i bjelekrag, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Begrenset, dårlig ventilering av krypkjellere.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

#### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser, etablering av adkomst.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt 180gr åpen tretrapp. Rekkverk på en side.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Innvendige dører

Innerdører 1.etg. er av 4-speil hvite formpressede dører. Dører med liten til normal bruks slitasje.

2.etg. har 4- speil hvite formpressede dører og noen 3- speil malte heltre dører. Flere dører i 2.etg. med skader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til bod 2.etg. med ødelagte hengsler. Flere dører 2.etg. med skader i karmen og listverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør til bod må det skiftes hengsler på. Øvrige dører bør det påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Andre innvendige forhold

Det ble funnet muse ekskrementer på kaldtloft, loftluke og i sikringsskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Muse ekskrementer på kaldtloft og i sikringsskap 1.etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser og settes ut musegift/feller for om mulig stoppe mus fra og komme inn i boligen. Mus kan forårsake skader på skjulte konstruksjoner i vegger og tak.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## VÅTROM

### 1.ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom antatt fra ca. 1992.

Vaskerom med flis på gulv, malt tapet på vegger. Oppvarming med varmekabel.

Enkel innredning med ett benkeskap med foliert skrog og slett front. Laminat benkeplate med nedfelt enkel utslagsvask. Plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.

Gulv er lagt med flis på flis. Ingen synlig membran eller slukmansjett i sluk. Flis gulv fremstår som ufagmessig utført. En sprukket flise ved sluk og manglende flis mot terskel. Gulv er flatt i rommet.

Manglene avtrekk og tilluft til rommet.

Vaskerom må totalrenoveres.

#### Vurdering av avvik:

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

Våtrom med flis på flis på gulv.

Det er ikke synlig membran/mansjett i gulv/sluk.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



Manglende membran i gulv/sluk.



Vaskerom

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Manglende membran og tetting i overgang gulv/vegg.

**Årstall:** 1992 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Våtrom/vaskerom må totalrenoveres.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom antatt fra ca. 1992.

Bad med fliser på gulv og vegger. Oppvarming med varmekabel. Badekar, dusjkabinett, gulvstående toalett og stor innredning med profilerte fronter og dobbel hel servant.

Gulv med begrenset fall, bare 8mm fall fra dør til sluk.

Flere steder med sprekker i gulvfliser og løse fliser på vegg bak dusjkabinett.

Innredning med riss i servant og svelleskader i nedre kant av dører.

Det er ikke klemt mansjett/membran i sluk. Klemring i sluk mangler.

Bad må totalrenoveres.

**Årstall:** 1992 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Over 300 000



Bad 2.etg.



Ikke klemt mansjett i sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod bak servantskap.

**Årstall:** 1992 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Heltre skrog med 1-speil malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum i stål. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Plass til kjøleskap i nisje. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Kjøkken med bruksslitasje. Benkeplate med fuktskader og løs lakk.

Sprekk i flis på benk ved peis

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

# Tilstandsrapport

Fuktskader i benkeplate ved oppvaskkum, samt løs lakk og skader flere steder. Fronter med mye hakk og riper. Sokler er ikke korrekt montert.

## Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Benkeplate må repareres, evt. skiftes ut. Det er i dag utvikling av svertesopp på benkeplate.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Fuktskade i benkeplate



Slitasje på fronter.

1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator med begrenset kapasitet. Mye skitt i filter på ventilator.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator må rengjøres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## SPELALROM

1. ETASJE > TOALETROM

## TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 1.etg. parkett på gulv, smartplater på vegger og malt trepanel i tak. Oppvarming med varmekabel i gulv. Lite innbygget servantskap med slette fronter og heldekkende servant. Noe heltre plater på hver side av skap. Vegghengt toalett. Fuktskade i veggplate over toalettsete.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Det er svelleskade i veggplater over toalett.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør foretas utbedring av skade i vegg plate.

Konstruksjonen må overvåkes jevnlig for lekkasjer fra innbygget del av toalett.

Det bør monteres tilstrekkelig avtrekk fra rommet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Fuktskade i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og noe rør i rør plast vannrør. Ukjent alder på vannrør.

Det er antatt skiftet noe rør i 2024 etter vannlekkasje.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler/lufteluke ved siden av vinduer.

## TG 2 Varmesentral

Det er installert luft-luft varmepumpe. Ukjent alder og service historikk.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. plassert i kjellerrom.

**Årstall:** 2009      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## 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 foreklede 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.*

Skjult og åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i vegg ved trapp.

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.  
**1993 Ved tilbygg av boligen.**
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?  
**Ukjent**

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? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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?  
**Nei**
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 Med hensyn til alder på anlegget, manglende kursfortegnelse og samsvarserklæringer bør det gjennomføres ekstra kontroll av anlegget. Det tas spesifikt forbehold om at prisestimat er kun for undersøkelse av anlegget.**

### Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Manglende kursfortegnelse

## ! TG 3 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 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.*

Det er kun montert en røykvarsler i 2.etasje.

Det må anskaffes røykvarslere og brannslukningsapparater.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Defekt brannslukker.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det er iht. Ambita områdeanalyse leire i grunnen.

## ! TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Dreneringen er fra 1936. Det er ikke funnet utvendig fuktsikring på grunnmur.

Det er synlige saltutslag/fuktmerker i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur/ringmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur på tilbyggede deler. Grunnmur fra byggeårene. ca. 1936 og 1980 og 1993.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.
- Det er påvist andre avvik:

Det er flere vertikale sprekker synlig i kjeller.

Ved måling av planavvik i soverom 2.etg. mot vest er det skjevheter som kan være setningsskader i grunnmur. Det er også synlig "knekk" på utlegg og innvendig tak over kjøkken, som kan tilsa at det er setningsskader i tilbygget del mot vest.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det må foretas ytterligere undersøkelser av dette. Konstruksjon må overvåkes over tid. Ved utvikling av sprekker over tid må det foretas tiltak. Kostnadsestimat ikke satt da det er usikkert hvilke tiltak som kan komme. Det tas spesifikt forbehold om at prisestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betongstein rundt garasje (50m<sup>2</sup>) ned mot gårdsplass foran stor garasje. Manglende rekkverk/fallsikring på støttemur.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Manglende rekkverk el.

## TG 2 Terrenforhold

Skrånende tomt rundt boligen. På bakside av boligen, nord-østre hjørnet, er det begrenset fall vekk fra grunnmur.

### 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.

Det bør foretas terrengjustering på hjørnet av boligen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er slamavskiller/minirensanlegg med overløp til grøft. Vannrør av kobber. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på vann og avløpsledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Septiktank

Det er avløp til minirensanlegg med overløp til grøft el. Ukjent type anlegg.

Det foreligger ikke servicehistorikk på anlegget.

Det er opp til eier av anlegget og ha serviceavtale på anlegg og sørge for at anlegg fungerer iht. hensikt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke servicehistorikk på anlegget. Eller avtale om service på anlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må foretas nærmere undersøkelser av anlegg og avtale om service må inngås.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## GARASJE M/HYBEL



**Byggeår**  
2010

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen og tidligere takst.

### Anvendelse

Garasje og kontor 1.etg. Hybel i 2.etg.

### Tilbygg / modernisering

2018	Ombygging	Bygget balkong og utvendig trapp. Satt inn takvinduer og innredet 2.etg. til hybel.
------	-----------	---

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

# Tilstandsrapport

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

## ! TG 3 Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Sorte beslag på vindskier. Manglende snøfangere på taket.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere må monteres. Det er fare for takras i områder hvor man beveger seg ut og inn av garasje.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Manglende snøfangere

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene i 1.etg. oppført med lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. 2.etg./loft med A-tak stoler og trebindingsverk. Utvendig liggende tre-kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss. Det er stedvis løs puss og avskalling av maling på murvegger 1.etg.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. med lite kaltloft mot møne. Kaltloft ikke inspisert av takstingeniør.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke ventiler i gavler for lufting av kaltloft.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må gjøres nærmere undersøkelser av loft og luftløsning av kaltloft. Loft med dårlig ventilering kan medføre kondens/fuktskader i konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Tak-vinduer

Bygningen har malte trevinduer i tak med 2-lags glass.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgspoppaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innvendige utføringer/karmer med svelle/fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes overflatebehandling av innvendige overflater på takvinduer.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke brukt beslag over og under vinduer. Det er heller ikke montert vannbrett over vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres vannbrett og beslag for å unngå fuktighet inn i konstruksjon rundt vinduer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Manglende vannbrett/beslag over vinduer.

## ! TG 2 Dører/port 1.etg.

Bygningen har stål hovedytterdør til garasje. En stk. isolert leddport i stål med glassfelt og motor.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Ståldør med stor glippe mellom dørbblad og karm.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Dører

Hovedytterdør med sporfrest utside, slett innside og glassfelt.  
Terrassedør i lik utførelse som hovedytterdør.

**Årstill:** 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Manglende beslag under og manglende vannbrett og beslag over dører.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vest. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Søyler i treverk. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.  
Deler av terrasse antatt over garasjerom. Ukjent tettesjikt under terrassegulv her.

**Årstill:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er kun 90cm høyt. Krav til rekkverk ved oppføring av terrasse var 100cm.

Deler av terrasse antatt over garasjerom. Ukjent tettesjikt under terrassegulv her.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyde må endres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 3 Utvendige trapper

Trapp ved inngang til 2.etg. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Søyler av treverk. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

**Årstill:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk er kun 80cm høyt. Krav på repos/terrasse var 100cm ved oppføring. Rekkverk i trapp er også for lavt iht. dagens krav.  
Rekkverk på trapp er noe løst/dårlig festet.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Høyde og åpninger i rekkverk må endres iht. krav. Det er økt risiko for fall fra trapp/terrasse i dag.

Rekkverk på trappen må festes tilstrekkelig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Lavt rekkverk, store åpninger.

## INNSENDIG

## ! TG 3 Overflater 1.etg./garasje

Rom/overflatebehandling 1.etg./garasje:

Gulv: Betong, flis og laminat.

Vegger: Malte plater og malte stålplater

Himlinger: Malte gipsplater og T-profil himling.

## Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Laminatgulv i kontor er lagt på hard isopor. Gulv er løst med flere sprekker i gulvet.

Isopor skal ikke brukes innvendig i boligrom, uten at det er tildekket med brannfast overflate.

Himling/tak er ikke fuget tett og har kun ett lag med gips.

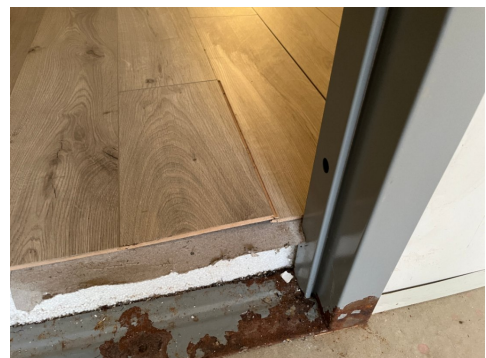
## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulv og isopor må fjernes. Tak må gjøres brannrett om leilighet/utleiedel blir godkjent.

Dette med hensyn til brannfare.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Isopor synlig. Løst gulv med sprekker.

## ! TG 2 Overflater

# Tilstandsrapport

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Parkett.

Vegger: MDF smartplater og slette malte plater.

Himlinger: Slette malte plater.

Himlinger/tak med mye riss og sprekker i overflater.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Årstill: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det er mye riss/sprekker i tak i 2.etg.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av overflater.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## ! TG 2 Radon

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

**Vurdering av avvik:**

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved eventuell godkjenning av utleieleilighet i 2.etg. på garasje er det krav om radonmåling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Innvendige dører 1.etg.:

Innvendig har garasje en malt fyllingsdør og en ståldør.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det er en god del rust i nedre kant av ståldør.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det bør påregnes utbedring/overflatebehandling av ståldør.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leilighet 2.etg. 4-speil malte fyllingsdører.

Årstill: 2018

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstill: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er slett malt.

Årstill: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Til del mye riss/sprekker i tak.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler.

Årstill: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulv i rommet er flatt. Ukjent årsak til dette. Det er ca. 5cm oppkant mot terskel med flis.

**Konsekvens/tiltak**

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er avvik iht. krav til fallforhold på våtrom. Rommet fungerer med dette avviket.

Dusjkabinett i rommet må opprettholdes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Synlig membran/mansjett i sluk.

Årstill: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Dårlig mansjett tetting rundt rør i servantskap.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.



# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Synlig mansjett i sluk.

## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap/innredning med slette fronter og heldekkende servant. Veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstill: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er avvik:

Servantskap har flyttet seg på innfesting i vegg. Sprekk i silikolfuge mot vegg på servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Servantskap må festes tilstrekkelig. Risiko for at skap kan falle ned ved videre bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i tak.

Årstill: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble foretatt fuktsøk i vegg ved kjøkkeninnredning bak dusjkabinett.

Årstill: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## KJØKKEN

### 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminate benkeplate med nedfelt enkel kum i stål. Integriert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin. Integriert stekeovn og nedfelt platetopp i kjøkkenøy.

Årstill: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Det er fritthengende kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstill: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## SPESIALROM

### 1.ETASJE > TOALETTRUM

#### ! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom/bad 1.etg./garasje.:

Rom med flis på gulv, malt strie på vegg.

Gulvstående servantskap med hel servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Rom er ikke bygget som våtrom, og det er ikke sluk i gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Rommet er ikke egnet som våtrom da det ikke er sluk i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Ved bruk som bad må det etableres sluk i rommet.

Ved videre bruk som toalettrom fungerer rommet som det er i dag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



"bad"/toalettrom

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap plassert i benkeskap på kjøkken. Det er ikke etablert stoppekran i 2.etg.

Samleskap for vannrør i vegg på toalettrom i 1.etg. Stoppekran plassert her.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

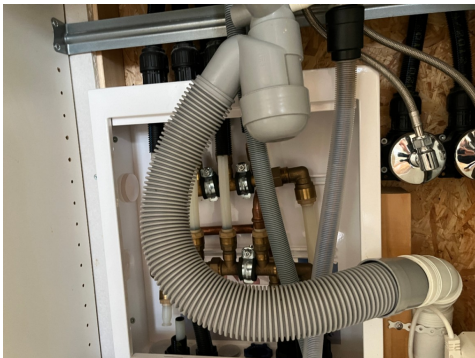
Stoppekran er plassert i garasje 1.etg.  
Det er ukjent hvor lekkasjevann er ført.

### Konsekvens/tiltak

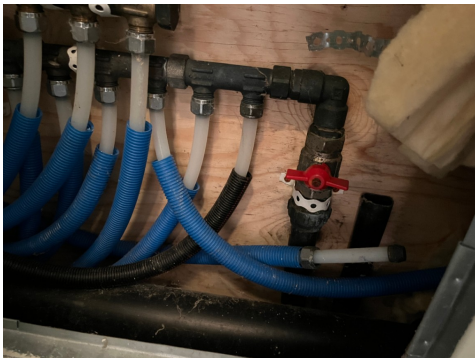
- Det må etableres tilgang til stoppekran.

Det bør/må monteres stoppekran i leilighet. Lekkasjevann må ledes til rom med sikker avrenning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Manglende stoppekran i leilighet



Usikker avrenning fra samlestokker til vann.

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TG 2 Ventilasjon

Leilighet har kun naturlig ventilasjon.

**Årstill:** 2018

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

Ved etablering av leilighet var det krav om balansert ventilasjon. Det er ikke montert ventilert i alle rom.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 112 liters varmtvannsbereder plassert i kontor i 1.etg/garasje. Det er ikke sikker avrenning fra bereder.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder står "nede" i gulvet (isopor) og har ikke sikker avrenning eller annen løsning for sikker avrenning. Bereder er tilkoblet vanlig stikk.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bereder står "nede" i gulv

## 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 bygnings sakkyndig 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.*

# Tilstandsrapport

Skjult el-anlegg i leilighet 2.etg. Noe skjult, hovedsakelig åpent el-anlegg i garasje.

Sikringsskap i kontor i 1.etg. Automatsikringer.

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.

**2010 Byggeår.**

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?

**Ukjent**

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, 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Ja**

## 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?

**Nei**

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 Med hensyn til manglende kursfortegnelse, løse ledning og ukjent tilstand/utførelse på el-anlegg må det utføres tiltak på el-anlegg.**

**Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for kontroll av el-anlegg.**

## Generell kommentar

Det må gjennomføre utvidet EI-kontroll.

Takstmann er ikke godkjent for EI-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av EI-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et EI-anlegg. For nærmere undersøkelser av EI-anlegg anbefales det derfor og kontakte EI-takstmann.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Løse ledninger.

## ! TG 3 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.*

Kun en røykvarsler i 2.etg. Det ble ikke funnet brannslukningsutstyr i bygning.

Det må monteres røykvarslere og brannslukningsutstyr i bygning.

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

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

### ! TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen har støpt plate på mark. Antatt drenering for avledning av vann fra gårdsplass rundt boligen. Antatt utført etter gjeldene byggeskikk ved oppføring.

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, satt på støpt dekke.

### ! TG 0 Terrengforhold

Flatt terreng med noe fall ut fra vegger rundt garasje.

### ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det tas spesifikt forbehold at vannledninger er fra oppføring av garasje.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstilling/lagring

### Byggeår

1998

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje.:

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt faste grunn.

Vegger i trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker.

Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning. Det er røykskader på kledning over og rundt porter.

Saltak-konstruksjon i tre. Yttertak er tekket med sort betongstein. Takrenner og nedløpsrør i sort stål utførelse.

Dører/vinduer.:

2 leddporter i tre, en port med motor. Værslitte porter. En port med brannskade innvendig og råteskader utvendig.

Sidedør i aluminium med glassfelt.

Alle vinduer i aluminiumsrammer med isolerglassruter.

Dører/porter og vinduer antas og være fra byggeår.

Innvendig er garasje kledd med gipsplater på vegger og tak. Det er sotskader innvendig i hele garasje etter branttilløp ved garasjeport.

Ukjent årsak til branttilløp.

Deler av tak over garasjeport er fjernet etter dette.

Ett hjørne av garasje er avdelt med egen bod.

Innlagt strøm. Åpent El-anlegg i garasjen.

Det må påregnes utbedring av brannskade, innvendig og utvendig og generelt vedlikehold av garasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Bod



### Anvendelse

Bod/lagring

### Byggeår

1991

### Kommentar

Iht. tidligere takst.

### Standard

Bod er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Frittstående bod.

Bygningen er fundamentert med støpt dekke på grunn. Det bemerkes dårlig isolering utvendig rundt støpt plate og noe undergraving av plate.

Vegger med uisolert trebindingsverk, på murt petring av lettklinkerblokker. Utvendig kledd med stående trekledning. Saltakskonstruksjon i tre. Uisolert. Yttertaket er tekket med sorte stål takplater.

1 enkel gangdør i panel.

1 vindu med enkelt glass i aluminium ramme.

Det er ikke montert takrenner eller nedløp på bod. Panel med værslitasje.

Det bør påregnes noe vedlikehold av bod.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Lekestue/bod



### Anvendelse

### Byggeår

1998

### Kommentar

Iht. tidligere takst.

### Standard

Bod/lekestue er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Frittstående lekestue/bod.

Bygningen er fundamentert direkte på mark med treverk.

Gulv er konstruert med trebjelkelag, innvendig med belegg på gulv.

Vegger oppført i trebindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltakskonstruksjon i tre med kaltloft. Kaltloft ikke inspisert av takstingeniør grunnet manglende tilgang. Yttertak er tekket med sorte takplater.

1 gangdør i 3 speils heltre med sponplate i "speiler". Skade/hull i dør. Dør går tregt grunnet skjevheter i fundamenter, hele bygget.

Vinduer i alu. med enkelt glass. Ukjent alder.

Bygning med synlige skjevheter. Det må påregnes noe vedlikehold av lekestue/bod.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

173 m<sup>2</sup>/173 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Hall m/trapp, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Trapperom, Bad, 4 Soverom, Gang, Kott, 2 Bod

*Andre bygg:* Garasje m/hybel, Garasje, Bod, Lekestue/bod

*Bruksareal andre bygg:* 232 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 6 000 000

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 6 550 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

6 000 000

## Konklusjon markedsverdi

6 000 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Rakkestadveien 50 ,1960 LØKEN 168 m <sup>2</sup> 1936 4 sov	25-09-2022	5 490 000	5 800 000		5 800 000	34 524
2 Grøthaugveien 24 ,1963 FOSSER 120 m <sup>2</sup> 1936 3 sov	23-06-2024	3 990 000	4 000 000		4 000 000	33 333
3 Grøthaugveien 18 ,1963 FOSSER 253 m <sup>2</sup> 2009 4 sov	21-03-2023	5 990 000	5 815 000		5 815 000	22 984

## 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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.



# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt. (ca. antatt av takstingeniør)	Kr.	17 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	35 000
Forsikring (ca. antatt av takstingeniør)	Kr.	10 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>62 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 650 000</b>

### Garasje m/hybel

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 340 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje m/hybel</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 510 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>130 000</b>

### Lekestue/bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Lekestue/bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 810 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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.	750 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>750 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 550 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	90			90	54		90
2.Etasje	83			83		7	90
Kjeller						22	22
<b>SUM</b>	<b>173</b>				<b>54</b>	<b>29</b>	<b>202</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>173</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall m/trapp, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, Spisestue, Stue		
2.Etasje	Trapperom, Bad, Soverom, Gang, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kott, Bod		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Takhøyde i kjellerrom er kun ca. 177cm.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er i 2.etg. laget ekstra soverom i inntegnet stue. Terrasse er større enn inntegnet på godkjente tegninger. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Deler av 1.etg. er renoveret etter vannlekkasje vinter 2024.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduer i 2.etg. har for liten bredde til og være godkjent som rømningsvei/vindu. Det er også iht. dagens krav for liten dagslysflate i soverommene i 2.etg.

## Garasje m/hybel

### 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		87		87	
2.Etasje		70		70	25
<b>SUM</b>		<b>157</b>			<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>157</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, Toalettrom, Kontor	
2.Etasje		Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 1. etg. i garasje er innredet med isolert rom og toalettrom/bad. 2.etg. er innredet som hybelleilighet. innredning av 1.- og 2.etg er ikke byggemeldt/godkjent.

Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Etasjeskille er ikke utført som godkjent brannskille iht. dagens krav.

#### 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:* Det er manglende rømningsvei/brannstige fra 2.etg.

## 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)		
1.Etasje		49		49	
<b>SUM</b>		<b>49</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>49</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger på garasjen i kommunale arkiver. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:*

## Bod

### 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		22		22	
<b>SUM</b>		<b>22</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger på bod i kommunale arkiver. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

### 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:

## Lekestue/bod

### 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		4		4	
<b>SUM</b>		<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>4</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### 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	166	7
Garasje m/hybel	0	157
Garasje	0	49
Bod	0	22
Lekestue/bod	0	4

#### Kommentar

Enebolig Kjeller er ikke målbar grunnet lav takhøyde (kun ca. 177cm.) Gulvareal i kjeller er ca. 22m<sup>2</sup>

Garasje m/hybel

Garasje

Bod

Lekestue/bod Bemerkes at takhøyde i lekestue er ca. 190cm.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2024	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	56	7		0	2746.6 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

#### Adresse

Rakkestadveien 50

#### Hjemmelshaver

Terra Invest AS



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen beliggende i landlige omgivelser ca. 1,6km nord for Løken sentrum. Løken sentrum har et utvalg av butikker og servicetilbud. Mulighet for rekreasjon og turmuligheter i umiddelbar nærhet.

På Løken er det skole fra 1 til 7 trinn, samt barnehager. Ca. 1km fra skolen er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner.

Det er ca. 13 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med større utvalg av butikker og service tilbud.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint turterreng, lysløype og skiterreng i Løken og omegn.

Offentlig kommunikasjon med buss fra Løken. Det er Ca. 35 km til Lillestrøm Ca. 57 km til Oslo.

### Adkomstvei

Privat vei frem til boligen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller/minirensanlegg, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 2 746,6 m<sup>2</sup> iht. Eiendomsverdi.no

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning. Noe naturtomt. Parkering på stor singlet gårds plass eller i garasjer. Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 800 000	2022

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Da eier/firma ikke har bebodd boligen foreligger det ingen egenerklæring.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.11.2024	Matrikkelinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
3D planskisser	19.11.2024	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	4	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	26.11.2024	Datert 11.07.2022	Gjennomgått	43	Nei
Tegninger	26.11.2024	Av bolig og garasje/leilighet	Gjennomgått	11	Nei
Ferdigattest på fasadeforandring garasje/leilighet.	26.11.2024	Datert 12.09.2019	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	21.03.2025	For tilbygg bolig. Plan, snitt og fasader. Godkjente tegninger fra 1993.	Gjennomgått	7	Nei
Byggetillatelse	21.03.2025	For tilbygg bolig. Datert 24.08.1993	Gjennomgått	2	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	30.11.2024	
2	11.12.2024	
3	11.12.2024	

# 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 fra 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 dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSunDERsØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold 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 ulike definisjoner 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/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/EK1202>

## 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