


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Grøterudveien 14, 1880 EIDSBERG

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 213, bnr. 39

## Markedsverdi

**3 650 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m<sup>2</sup> BRA-i: 174 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.01.2025

Rapportdato: 29.01.2025

Oppdragsnr.: 20247-1517

Referansenummer: KQ1301

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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

Arnstein Mathisen  
Uavhengig Takstingeniør  
boligconsult.no@gmail.com  
900 34 021



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1973 og har en etasje med underetasje. Tidligere eier opplyser at boligen har blitt oppgradert de senere årene med nytt kjøkken, bad, elanlegg og overflater innvendig.

På badene er veggplatene feil utført, og disse bør monteres på nytt.

Boligen har behov for oppgraderinger på yttertak og vinduer. Det er en garasje som delvis brukes som stall, og denne er tilbygget, men eier opplyser at dette ikke er byggeanmeldt. Tomten er opparbeidet, og ligger i skrånende terreng. Eier opplyser at det er montert renseanlegg på vannet, og at det er foretatt vannprøver og installert anbefalt rensesystem av drikkevann.

## Enebolig - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med betongtakstein. Taksteinen har ingen synlige skader, men slitte overflater og noe mose. Slitte overflater kan føre til at taksteinen trekker mer vann.

Det er montert nedløp og takrenner i stål.

Det er montert stigetrinn og beslått pipe.

Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene.

Ytterveggene har stående tømmermannskledning og liggende kledning i gavlene.

Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.

TG gjelder for kledningen.

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.

Det er luke til loftet.

Det ble ikke observert større skader i takkonstruksjonen.

Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert, og det er heller ikke satt TG for dette.

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass og noen med koblede glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å

se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er

oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte

vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Malt ytterdør med glassfelt, og malt balkongdør.

En balkongdør har stort glassfelt, og er av nyere dato.

Den ene balkongen er utført i trekonstruksjon, og en har betonggulv.

Tidligere eier opplyser at det er nye rekkverk, og nytt terrassegulv på den ene balkongen.

Det er montert rekkverk i tre.

Utgang fra stue.

En trapp har betong i trinn og en med trekonstruksjon.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Tidligere eier opplyser at flere av overflatene er renoverte eller byttet i 2019

Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltid påregnes ved et eierskifte.

Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.

Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.

Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.

Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på

evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må

enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Det er noe mindre skjevheter i gulvene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.

Det er montert vedovn i stuen.

Innerrøret i pipen er ikke inspisert.

Det er lagt fliser på gulvet i vindfanget

Det er noen utforede murvegger i under etasjen.

Det ble ikke observert fukt på ytterveggene under terrenget i kjelleren.

Det kan imidlertid ikke garanteres for at fukt ikke kan forekomme, da det dette har stor innvirkning på de ytre påkjenningene på boligen.

Eldre gulvkonstruksjoner har normalt ikke

fuktsikring mot grunn.

Trappen har tette trinn som er beiset.

Det er malt rekkverk.

Innvendige malte profilerte dører med hvitmalt karm.

Noe justering på dører kan forekomme.

Det er kun foretatt stikkkontroll på funksjon av dører.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

## Bad

Tidligere eier opplyser at badet er fra ca 2014

Det er fliser på gulvet og plater på veggene, samt gulvvarme.

Badet har baderomsinnredning og dusjgarnityr.

Overflater bak innredninger er ikke sjekket.

Det er montert våtromsplater mot sokkelflis.

Det er tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran.

Det tas derfor et generelt forbehold om

membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Innredningene på badet er generelt godt

vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

Rommet har naturlig ventilasjon (luke i vegg).

Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke observert fukt i vegg.

## Bad

Tidligere eier opplyser at badet er renovert i 2023.

Det er belegg på gulvet og våtromsplater på veggene, samt gulvvarme.

Badet har baderomsinnredning, dusj og vegghengt klosett.

Overflater bak innredninger er ikke sjekket. Det

er observert feil montering på belegget.

Det er synlig belegg med oppbrett på veggene.

Innredningene på badet er generelt godt

vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

Rommet har ikke avtrekk.

Rommet har tilliggende murvegger og ligger til rom med våtromsplater.

Det er derfor ikke foretatt hulltaking.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen har malte skapfronter i profilert utførelse, og laminert benkeplate.

Innredningen har integrert:

induksjonstopp, stekeovn, avtrekksvifte,

fryseskap, oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenøy og åpen planløsning til stuen.

Det er montert avtrekksvifte over

komfyr/platetopp.

## SPECIALROM

[Gå til side](#)

Det er montert gulvklosett og servant.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert. TG er kun basert på alder og synlige rør. Tidligere eier opplyser at deler av vannrørene er av nyere dato. Tidligere eier opplyser at noen rør er av nyere dato.

Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert. Enkelte rom har veggventil, men det er for det meste ventiler i vinduene.

Varmtvannstanken er plassert i egen nisje i den ene boden, og har avrenning til sluk.

Det er montert en luft til luft varmepumpe i stuen.

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

I elskapet er det:

Automatsikringer, hovedbryter og 14 kurser.

Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.

Apparatet er ikke funksjonstestet.

Boligen har røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnen er ukjent, men det ble ikke observert setninger i bygget, noe som tyder på stabile grunnforhold.

Det kan imidlertid ikke garanteres at dette kan skje på et senere tidspunkt.

TGIU

Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.

Tidligere eier opplyser at deler av dreneringen er fra 2019.

Boligen er oppført på grunnmur i Leca.

Grunnmuren er ikke sjekket under terreng, men det er utforede vegger i kjelleren som anses som en risikokonstruksjon.

Muren er pusset utvendig.

Tomtens terreng er lett skrånende, og er

opparbeidet med plen, og beplantning.

Det er gruset gårdsplass og lagt belegningsstein.

Tidligere eier opplyser at utvendige

avløpsledninger er fra byggeår.

Det er nedgravd septiktank på tomten i hht eiers opplysninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	230 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	174 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 650 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det er avvik i hht rombeskrivelsen på tegning, og dagens bruk av boligen.

## Garasje

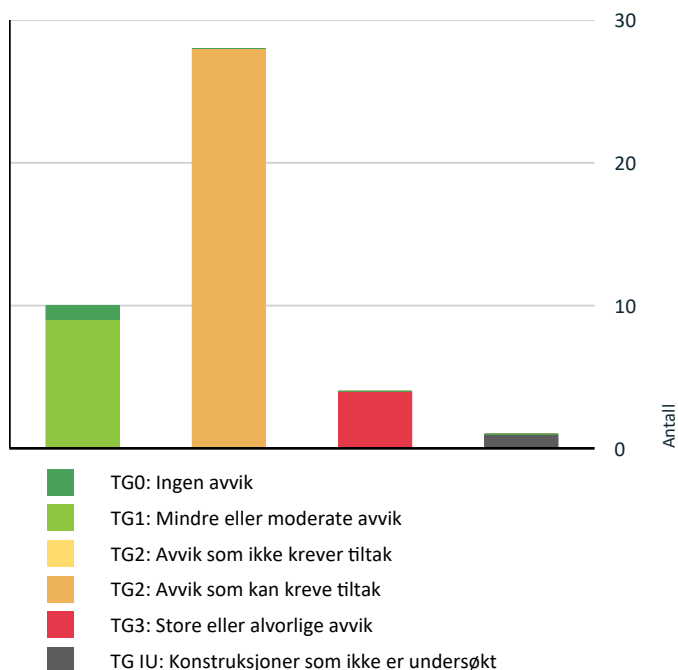
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av bygget, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.



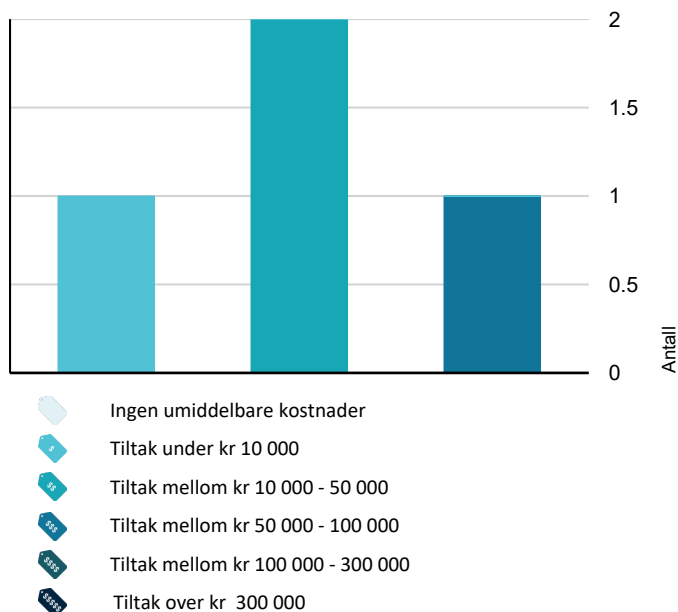
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Rapporten er utarbeidet etter eget skjønn og opplysninger fra eier.  
Det kan ikke utelukkes at det kan bli avdekket ytterligere skader ved åpning av konstruksjoner, disse er ikke tatt med i beregningen, og vil komme som tillegg.  
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, 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.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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



# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Septiktank	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1973

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har også behov for enkelte oppgraderinger.

### Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Eier opplyser at boligen har blitt oppgradert innvendig i ca 2019.
------	---------------	--

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Taksteinen har ingen synlige skader, men slitte overflater og noe mose. Slitte overflater kan føre til at taksteinen trekker mer vann.

**Årstall:** 1995      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

Det er fuktmerker i undertaket ved siden av pipen.

Det er smal luftespalte ved raftet.

#### Konsekvens/tiltak

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

Slitte overflater kan føre til at taksteinen trekker mer vann.



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Det er montert nedløp og takrenner i stål.

Det er montert stigerinn og beslått pipe.

Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene.

**Årstall:** 1995      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er noe rust på enkelte beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannlekkasjer kan føre til at vann renner i i konstruksjoner, og forårsaker skader.



### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene har stående tømmermannskledning og liggende kledning i gavlene.

Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.

TG gjelder for kledningen.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er noe blemmer i kledningen. dette kan skyldes fukt i kledningen og dårlig utlufting.

Det er noe mindre sprekker i nedkant av kledningen. Sprekker kan føre til fukt og råteskader i kledningen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskader i kledningen kan føre til underliggende fuktskader, og bør derfor utbedres. Dette er spesielt ved balkongen med støpt dekke. Manglende utlufting i kledningen kan føre til at fukt blir stående lenger i kledningen, og kan føre til råteskader.



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak. Det er luke til loftet.

Det ble ikke observert større skader i takkonstruksjonen. Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert, og det er heller ikke satt TG for dette.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er ikke montert underbeslag på taggjennomføringer, og det er fuktmerker på takstol.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det var tørt på befaringen, og det antas at dette skyldes lekkasje rundt pipen.

Ytterligere undersøkelser bør gjøres.



Fuktmerker i takstol.



## Vinduer

# Tilstandsrapport

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass og noen med koblede glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

## Vurdering av avvik:

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

Vinduene har slitte overflater, og flere bør byttes.

## Konsekvens/tiltak

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

Vinduene må overflatebehandles eller byttes.

Slitte overflater kan føre til oppsug av vann, og råteskader.



## Dører

Malt ytterdør med glassfelt, og malt balkongdør.  
En balkongdør har stort glassfelt, og er av nyere dato.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De eldre dørene har bruksslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling eller utskifting bør beregnes.



Eldre balkongdør.



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Den ene balkongen er utført i trekonstruksjon, og en har betonggulv. Tidligere eier opplyser at det er nye rekkverk, og nytt terrassegulv på den ene balkongen.

Det er montert rekkverk i tre.

Utgang fra stue.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betonggulvet har ikke tilfredsstillende fall, og er fra byggeår.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fall inn mot bolig, kan føre til fuktskader.





# Tilstandsrapport



## Utvendige trapper

En trapp har betong i trinn, og en med trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

En trapp har ikke montert rekkverk, og den andre har store åpninger.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres pga sikkerheten, samt utbedring av større åpninger i rekkverket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNVENDIG

## Overflater - 2

Et rom i underetasjen et rom ikke ferdig innredet.  
Det er betonggulv og murvegger, samt noe utlekting.

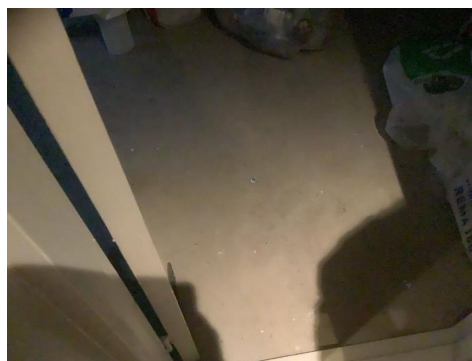
### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet bør gjøres ferdig på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



## Overflater

Tidligere eier opplyser at flere av overflatene er renoverte eller byttet i 2019

Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltid påregnes ved et eierskifte.

Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en liten svanke i gulvet foran balkongdøren i det ene soverommet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ukjent årsak til svanke i gulvet, og ytterligere undersøkelser anbefales.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.

Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.

Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.

Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Det er noe mindre skjevheter i gulvene.



## ! TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke foretatt radonmålinger i leiligheten, noe som bør gjøres.

Radon er en usynlig gass, som kan føre til helseproblemer.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stuen.

Innerrøret i pipen er ikke inspisert.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales montere ubrennbar plate foran vedovnen.

Det er større fare for brann om platen ikke monteres.



## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er lagt fliser på gulvet i vindfanget

Det er noen utforede murvegger i under etasjen.

Det ble ikke observert fukt på ytterveggene under terrenget i kjelleren.

Det kan imidlertid ikke garanteres for at fukt ikke kan forekomme, da det dette har stor innvirkning på de ytre påkjenningene på boligen.

Eldre gulvkonstruksjoner har normalt ikke fuktsikring mot grunn.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

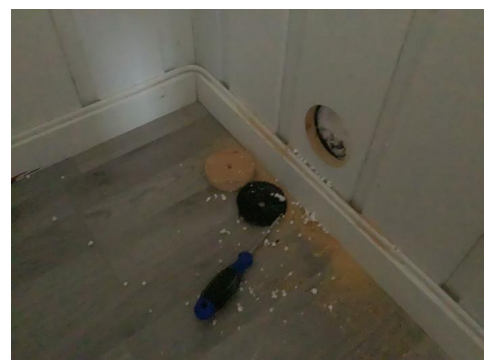
Ventileringen bør utbedres.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ta jevnlig sjekk av utforede vegger vedr fukt.

Utforede murvegger er en risikokonstruksjon for fukt.



# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Innvendige trapper

Trappen har tette beisede trinn.  
Det er malt rekkverk.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på vegg pga sikkerheten.



## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte profilerte dører med hvitmalte karmmer.  
Noe justering på dører kan forekomme.  
Det er kun foretatt stikk kontroll på funksjon av dører.

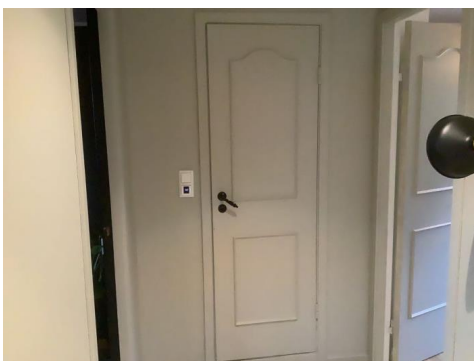
### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



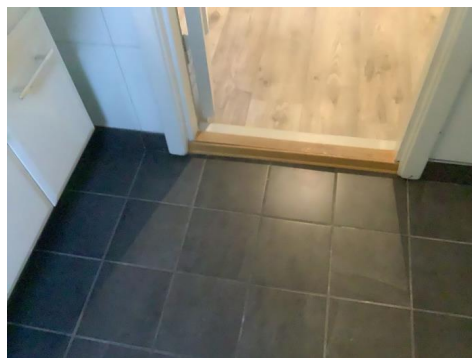
## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Tidligere eier opplyser at badet er fra ca 2014  
Det er fliser på gulvet og plater på veggene, samt gulvvarme.  
Badet har baderomsinnredning og dusjgarnityr.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater bak innredninger er ikke sjekket.  
Det er montert våtromsplater mot sokkelflis.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.



# Tilstandsrapport

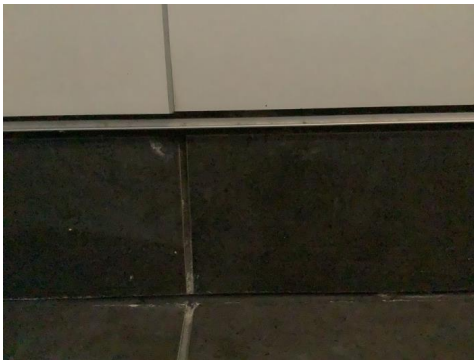
Det er feil utførelse mot bunnlist.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feilen bør utbedres, da denne kan føre til at platene trekker fukt inn i enden av platene.

Noen plater er svellet i bunn.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Det er tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

## Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
  - Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fugen bør byttes.



Det er hull i silikonfugen i dusjhjørnet.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran.

Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke smurt membran rundt hele klemringen.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon (luke i vegg).

Årstall: 2014 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke observert fukt i vegg.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Tidligere eier opplyser at badet er renoveret i 2023.  
Det er belegg på gulvet og våtromsplater på veggene, samt gulvvarme.  
Badet har baderomsinnredning, dusjkabinett og vegghengt klosett.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater bak innredninger er ikke sjekket.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er feil utførelse mellom veggplatene og bunnlisten.

Det kan føre til at fukt trenger inn i platene.

Noen plater er svullet i bunn.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales å montere nye veggplater, da dagens utførelse/montering av veggplaten er feil, og kan føre til fuktskader og avkortet levetid.



Åpning mellom veggplate og bunnlist kan føre til oppsug av vann i nedkant av platene.



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Overflater bak innredninger er ikke sjekket.

Det er observert feil montering på belegget.

Årstall: 2023

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feilen bør utbedres, da vann kan komme inn i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Belegget er ikke sveiset i hjørner under klosettet.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig belegg med oppbrett på veggene.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Belegget er ikke tilfredsstillende utført under klosettet.

#### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Feilen bør utbedres.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

Tidligere eier opplyser at dusjkabinettet var nytt i 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Ventilasjon

Rommet har ikke avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet har tilliggende murvegger og ligger til rom med våtromsplater. Det er derfor ikke foretatt hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Innredningen har malte skapfronter i profilert utførelse, og laminert benkeplate.

Innredningen har integrert: induksjonstopp, stekeovn, avtrekksvifte, fryseskap, oppvaskmaskin. Det er kjøkkenøy og åpen planløsning til stuen.

Årstall: 2019 Kilde: Eier





# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Årstell: 2019 Kilde: Eier



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

### ! TG 3 Overflater og konstruksjon

Det er montert gulvklosett og servant.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet har ikke avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.  
TG er kun basert på alder og synlige rør.  
Tidligere eier opplyser at deler av vannrørene er av nyere dato.  
Eier har montert et rensesystem på brønnvannet i 2024.

#### Vurdering av avvik:

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

Noen av rørene er fra byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

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

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg, og føre til vannskader.



### ! TG 2 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Tidligere eier opplyser at det fleste rørene er av nyere dato. Det meste av rørene er ligget i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.

## Vurdering av avvik:

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

Enkelte rør er fra byggeår.

## Konsekvens/tiltak

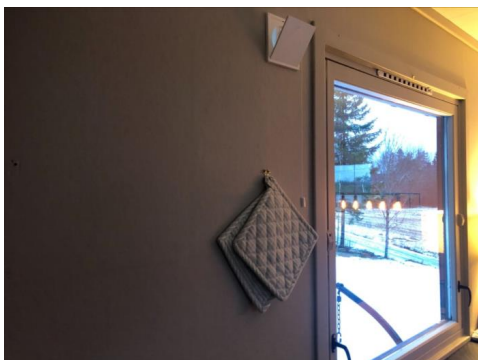
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Da det er gamle rør anbefales det rørinnspeksjon.

Gamle kan tettes innvendig.

## TG 1 Ventilasjon

Det er montert veggventiler.



## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i egen nisje i den ene boden. Berederen har avrenning til sluk.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.



## TG 1 Andre installasjoner

Det er montert en luft til luft varmepumpe i stuen. Eier opplyser at den var ny i 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

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

I elskapet er det:

Automatsikringer, hovedbryter og 14 kurser.

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.

**Det er ukjent når elanlegget er oppgradert.**

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

**Nei Tidligere eier opplyser at deler av elanlegget er utført som en vennetjeneste.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det foreligger samsvarserklæring på noe av de utførte el-arbeidene. Datert den 23.01.25**

- Lagt opp flere utakk med stikk i bod på bad

- Gjorde om fra stikk til fast tilkobling (Bryter) til VVB

- Feilsøking på pumpevakt

**Eier opplyser at det er montert elbillader og ny varmepumpe i 2024.**

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, branttilløp 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? Sjøkk 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?

**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Undertegnede er ikke fagmann på elanlegg, og derfor anbefales det gjennomgang av fagmann på dette.**

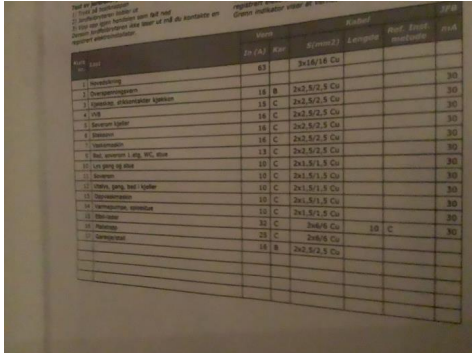
**Det anbefales å foreta en elundersøkelse av hele anlegget.**

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Nytt lite elskap i tillegg til eksisterende skap.

# Tilstandsrapport



## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.  
Apparatet er ikke funksjonstestet.  
Boligen har røykvarsler.

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnen er ukjent, men det ble ikke observert setninger i bygget, noe som tyder på stabile grunnforhold.

Det kan imidlertid ikke garanteres at dette kan skje på et senere tidspunkt.

TGIU

## ! TG 2 Drenering

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

Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.

Tidligere eier opplyser at deler av dreneringen er fra 2019.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.

Det var ingen tegn til fukt på de innvendige veggene på befaringen, men dette kan garanteres at dreneringen kan ha avvik under bakkenivå, og påvirke det ytre påkjenningene på boligen.

Svikt i dreneringen kan føre til fuktskader på boligen.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på grunnmur i Leca.

Grunnmuren er ikke sjekket under terreng, men det er utforede vegger i kjelleren som anses som en risikokonstruksjon.

Muren er pusset utvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen mindre sprekker, men dette er antatt kun i overflaten (pusen).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

Mindre sprekker i muren bør utbedres.

Antatt kun i overflatene på muren, da det ikke er observert større setninger i bygget.



## TG 2 Terrenghorhold

Tomtens terreng er lett skrånende, og er opparbeidet med plen, og beplantning.  
Det er gruset gårds plass og lagt belegningsstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Der hvor det er lagt belegningsstein er terrenget relativt flatt.  
Belegningssteinen ligger mot boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fall mot bygning kan føre til større press på dreneringsløsningen.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tidligere eier opplyser at utvendige avløpsledninger er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Septiktank

Det er nedgravd septiktank på tomten i hht eiers opplysninger.  
Eier opplyser at det kom varsel fra kommunen 02.12.24 om de vil fatte vedtak om installasjon av minirensanlegg og at det skal utbedres innen 2 år.

### Vurdering av avvik:

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

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1997

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget har behov for enkelte oppgraderinger.

### Beskrivelse

Det er stående kledning på ytterveggene og pappshingel og takstein på yttertaket.

Det er noe mose på taksteinen.

Det er montert labantdører og vindu.

Innvendig er det skråtak og støpt dekke.

Garasjen er tilbygget, og eier opplyser at dette ikke er byggesøknad.

Det er behov for enkelte oppgraderinger.

### Tilbygg / modernisering

#### Tilbygg

Eier opplyser at tilbygget på garasjen ikke er byggeanmeldt.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

174 m<sup>2</sup>/174 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Stue/kjøkken, Toalettrom, 2 Bad, 4 Soverom, Vindfang, 4 Bod

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 56 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

# Kr 3 650 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 4 300 000

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

**3 650 000**

### Konklusjon markedsverdi

**3 650 000**

### Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Lislrudveien 358 ,1880 EIDSBERG 97 m <sup>2</sup> 1840 3 sov	06-11-2019	3 300 000	<b>3 200 000</b>		3 200 000	<b>32 990</b>
2 Lislrudveien 254 ,1880 EIDSBERG 141 m <sup>2</sup> 1945 0 sov	22-09-2020	3 950 000	<b>3 950 000</b>		3 950 000	<b>28 014</b>
3 Rakkestadveien 1246 ,1880 EIDSBERG 120 m <sup>2</sup> 1975 2 sov	25-08-2019	2 990 000	<b>3 000 000</b>		3 000 000	<b>25 000</b>
4 Skjørshammerlia 27 ,1880 EIDSBERG 106 m <sup>2</sup> 0 0 sov	16-09-2019	2 490 000	<b>2 450 000</b>		2 450 000	<b>23 113</b>
5 Idrettsveien 1 ,1816 SKIPTVET 144 m <sup>2</sup> 1964 4 sov	02-03-2023	3 350 000	<b>3 250 000</b>		3 250 000	<b>22 569</b>
6 Biltvedtveien 29 ,1880 EIDSBERG 132 m <sup>2</sup> 1926 3 sov	02-02-2020	2 700 000	<b>2 700 000</b>		2 700 000	<b>20 455</b>
7 Konvallveien 1 ,1816 SKIPTVET 148 m <sup>2</sup> 1989 3 sov	17-11-2022	3 450 000	<b>3 000 000</b>		3 000 000	<b>20 270</b>
8 Grøterudveien 14 ,1880 EIDSBERG 148 m <sup>2</sup> 1973 0 sov	20-03-2019	2 590 000	<b>2 550 000</b>		2 550 000	<b>17 230</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

I hht opplysninger er de kommunale avgiftene på ca	Kr.	8 712
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>8 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 900 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 300 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>190 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 3 490 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

#### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 800 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 300 000</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

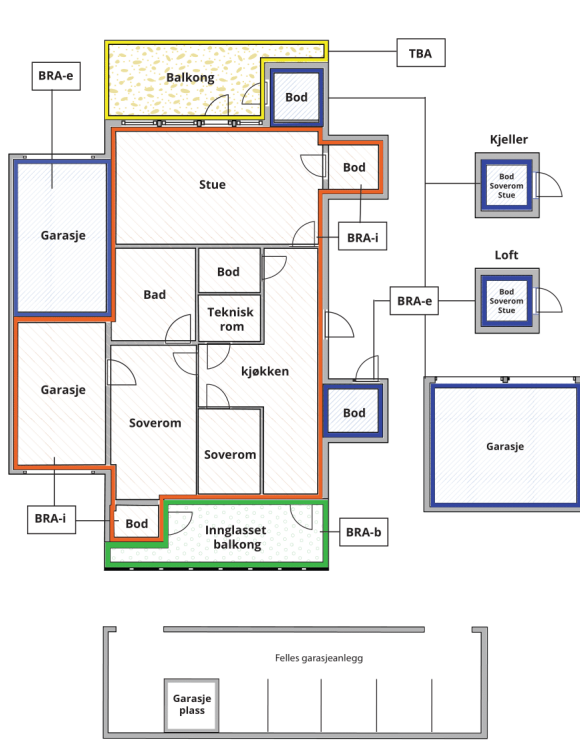
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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 branncelleinndeling

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 avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	95			95	15
Underetasje	79			79	
<b>SUM</b>	<b>174</b>				<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>174</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken , Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2		
Underetasje	Vindfang , Bad , Bod , Bod 2, Bod 3, Soverom , Soverom 2, Bod 4		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er avvik i hht rombeskrivelsen på tegning, og dagens bruk av boligen.

### 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:* Det er foretatt innvendig modernisering av boligen.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		56		56	
<b>SUM</b>		<b>56</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>56</b>				



## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger av bygget, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Tilbygg i hht eier.

### 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	146	28
Garasje	0	56



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3014 INDRE ØSTFOLD	213	39		0	1420.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Grøterudveien 14

### Hjemmelshaver

Ringnes Hans-Erik Halvorsrud, Johannessen Marie

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre og i et landlig område i Eidsberg.  
Det er ca 15 min til Mysen, ca 35 min til Sarpsborg og ca 1 time til Oslo.  
Området består for det meste av frittliggende og spredt boligbebyggelse, jordbruk og skog.

### Adkomstvei

Eier opplyser at eiendommen har adkomst via privat veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eier opplyser at det er vann fra brønn.

### Tilknytning avløp

Eier opplyser at det er septiktank.

### Regulering

I hht opplysninger fra Eidsberg kommune ligger eiendommen i et LNF område.

### Om tomten

Tomten er lett skrånende og er opparbeidet med gruset gårdsplass, plenarealer, belegningsstein.  
Det er opparbeidet parkeringsplass.  
Deler av tomten grenser mot skog.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 550 000	2019

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 slitasjegrاد: 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 oppas 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KQ1301>

## 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

## Andre bilder



Eier har utvidet garasjeporten (dørene).