





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Tjæråsen 4, 1815 ASKIM
 INDRE ØSTFOLD kommune
 gnr. 96, bnr. 296

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 31.10.2024

Rapportdato: 11.11.2024

Oppdragsnr.: 13975-2597

Referansenummer: TT7947

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



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.

Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

Uavhengig Takstingeniør

are@moentakst.no

415 58 912



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 2014. Stripefundamenter av betong. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med stål-/aluminiumsplater. Taktekkingen er fra byggeåret. Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 3-lags isolerglass, fra byggeåret. Velux takvindu i 2. etasje.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkkenet med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp og mikrobølgeovn. Bad i 1. etasje, fra byggeåret. Det er belegget på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter av høyglans hvit, overhengende speilskap og sideskap, dusj samt gulvmontert toalett. Vaskerom i 1. etasje, med egen inngang. Det er belegget på gulvet, våtromstapet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med slette, lyse fronter samt arbeidsbenk og vaskekum. Toalettrom i 2. etasje, med belegget på gulvet og Smartpanel på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter av høyglans hvit, overhengende speil med belysning samt toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist enkelte avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasse på 7 m², vendt mot syd, med tilgang fra gårdsplass.

Terrasse på ca. 50 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Gulvbord er trykkimpregnerte. Deler av terrassen er innredet som vinterhage (isolert tak og vegg). Vinterhage er på 13 m², og er oppført med trevegger og tak. Taket er tekket med metallplater. Adkomst via skyvedør med glassfelt. Det er montert stikkontakt på veggen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv: Laminat i stue, kjøkken, gang og soverom. Belegg i vaskerom og bad. Fliser i entré. Vegger: Tapetserte/malte plater. Våtromstapet i vaskerom. Baderomsplater i bad. Himlinger: Takessplater og Smartpanel.

2. etasje:

Gulv: Gjennomgående belegg. Vegger: Gjennomgående Smartpanel. Himlinger: Takessplater og Smartpanel.

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Slette, lyse dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje, fra byggeåret. Det er belegget på gulvet og baderomsplater på vegger. Taket har himlingsplater. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter av høyglans hvit, overhengende speilskap og sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det installert gulvmontert toalett. Det er montert downlights m/dimmer i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Det er også montert radiatorovner på veggen.

Vaskerom i 1. etasje, med egen inngang. Det er belegget på gulvet og våtromstapet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med slette, lyse fronter samt arbeidsbenk og vaskekum. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i innredningen. Rommet ventileres via ventil i tak, som er tilkoblet ventilasjon. Radiatorovn på veggen varmer opp rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp og mikrobølgeovn. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Oppvaskbenken av rustfritt stål, har vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjonstopp og er ført opp over tak. Det er montert belysning og det er lagt plater på veggen (Kitchenboard) mellom over- og underskap. Det er i tillegg montert komfyrvakt og lekkasjestopper i kjøkkenet. Downlights m/dimmer i kjøkkenet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom i 2. etasje, med belegg på gulvet og Smartpanel på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter av høyglans hvit, overhengende speil med belysning samt toalett. Sluk er montert i gulv. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon (NIBE).

Oppvarming:

Vedovn i stue.

Nibe avtrekksvarmepumpe forsyner boligen med tappevann og varmtvann.

Radiatorovner tilkoblet NIBE

avtrekksvarmepumpe.

Varmekabler i entré, bad og wc-rom.

2 stk. luft/luft varmepumper, type Mitsubishi (én i hver etasje) fra 2021 og 2023.

Annet:

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Downlights i deler av 1. etasje og 2. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 900,4 m². Tomten er svakt skrånende mot øst, og er opparbeidet med plenareal på flere sider av boligen. Det er videre plantet tujahekk, og eiendommen er delvis inngjerdet. Det er lagt belegningsstein i gårdsplassen. Parkering skjer i garasje eller på gårds plass.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

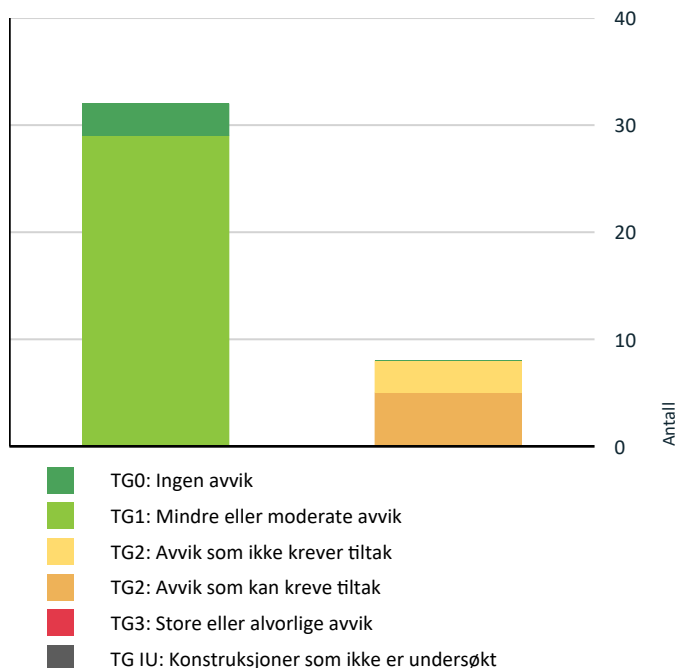
Byggemeldte tegninger samsvarer i all hovedsak med dagens bruk. Fremvist bruksendring av loftsetasjen. Det er dog ikke fremvist ferdigattest/godkjenning på takoverbygget terrasse. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

Garasje

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

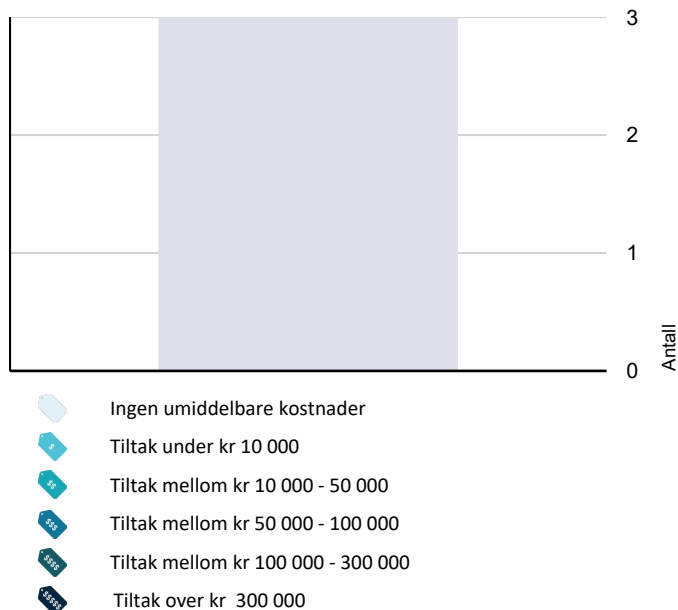
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig solskjerming [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2014

Kommentar
Data fra www.eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med lekter, sløyfer og stål-/aluminiumsplater, undertaket er ukjent. Taktekkingen er fra byggeåret. Takoverbygget inngangsparti.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål. Pipe er helbeslått med blikk over tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, kan dette likevel representere en sikkerhetsrisiko, spesielt i områder hvor snø og is kan falle ned.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

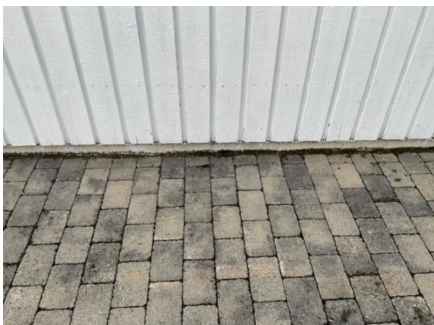
Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det ble foretatt stikktagninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte i enkelte bord.
- Kledning er montert for nærme terreng. Iht. byggforsksereien: Avstanden fra underkant av kledning og til terrenget bør generelt være minst 0,3 m. Avstanden kan reduseres til 0,1 m på steder uten spesielt store slagregnspåkjenninger.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut for å forhindre videre skadeutvikling.



Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.
Tilgang til kne loft via knevegger.

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre.

Vindusglass er av 3-lags isolerglass, fra byggeåret.

Velux takvindu i 2. etasje.

- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduenes tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

TG 2 Dører

Ytterdør med glassfelt, fra byggeåret.

Slett ytterdør til vaskerom, fra byggeåret.

Terrassedør med isolerglass, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

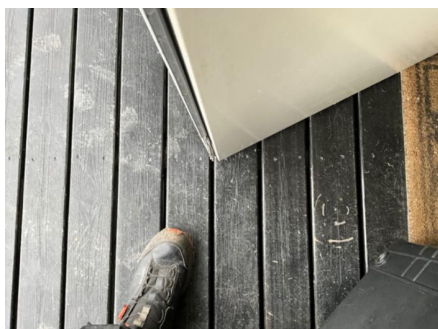
- Det er påvist en utetthet eller åpning mellom dørbladet og dørkarmen, noe som kan tillate kald luft å trenge inn. Denne utettheten kan skyldes slitasje på dørens tetningslister.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Utettheten mellom dørbladet og karmen bør tettes, for eksempel ved justering av døren eller installasjon av tetningslister. Hvis dette ikke utbedres, kan det føre til økt varmetap, kald trekk og høyere oppvarmingskostnader samt et mindre komfortabelt inneklima.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 7 m², vendt mot syd, med tilgang fra gårds plass.

Terrasse på ca. 50 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Gulvbord er trykkimpregnerte. Deler av terrassen er innredet som vinterhage (isolert tak og vegg). Vinterhage er på 13 m², og er oppført med trevegger og tak. Taket er tekket med metallplater. Adkomst via skyvedør med glassfelt. Det er montert stikkontakt på veggen.

Tilstandsrapport

TE 2 Utvendig solskjerming

Utvendige, motoriserte persienner (5 stk.).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Opplyst at motor til utvendige persienner ikke fungerer i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Selskap ikke lenger i drift.

INNSENDIG

TE 1 Overflater

1. etasje:

Gulv: Laminat i stue, kjøkken, gang og soverom. Belegg i vaskerom og bad. Fliser i entré.

Vegger: Tapetserte/malte plater. Våtromstapet i vaskerom. Baderomsplater i bad.

Himlinger: Takessplater og Smartpanel.

2. etasje:

Gulv: Gjennomgående belegg.

Vegger: Gjennomgående Smartpanel.

Himlinger: Takessplater og Smartpanel.

- Diverse oppussing og nye gulv i 2020.

- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

TE 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene og krypkjeller.

- Foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjeskillet, målt mellom 3-7 mm avvik i 1. etasje. I 2. etasje ble det målt 13 mm i ett soverom, ellers mellom 4-8 mm avvik. Avvik er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

TE 1 Radon

Kryperom under bolig. I bygning med godt ventilert kryperom vil det normalt ikke være behov for tiltak etter annet ledd. Godt ventilert kryperom forutsetter at ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold og snø opp langs grunnmuren.

TE 1 Pipe og ildsted

Stålpipes.

Vedovn i stue.

TE 1 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.
Tilgang til krypkjeller via luke i stue.
Krypkjeller fremstår i en normal stand og forfatning, ikke påvist vesentlige avvik på befaringdagen.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Trappen har ikke håndlist på begge sider, noe som innebærer at den ikke har tilstrekkelig avgrensning for å gi støtte på begge sider, slik som forventet for dagens standard for sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det kan vurderes å montere håndlist på begge sider av trappen for økt støtte og sikkerhet, i tråd med dagens krav. Manglende håndlist på én side gir noe redusert støtte, og økt risiko for fall.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Slette, lyse dører.

- De innvendige dørene fremstår med normal slitasje uten vesentlige avvik med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje, fra byggeåret. Det er belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter av høyglans hvit samt overhengende speilskap og sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det installert gulvmontert toalett. Det er montert downlights m/dimmer i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Det er også montert radiatorovner på vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vinduet er plassert i våtzone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet trolig ikke er lagt inn mot vinduet.
- Valgt løsning innebærer at badet må benyttes med forsiktighet. Overgang vindu/vegg oppfyller ikke kravet til membran. Dersom det blir utsatt for vannsøl, vil det kunne oppstå fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Totalt fall er ansett som OK, oppbrett på tettesjikt ved dør. Dog noe svakt fall lokalt i dusjen, ikke 1:50 (1 cm pr. 0,5 meter).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet kan fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/-hjørne.

1. ETASJE > BAD

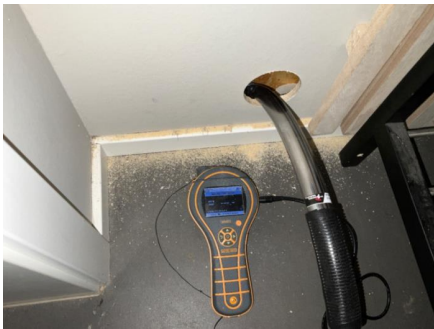
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entré. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1. etasje, med egen inngang. Det er belegg på gulvet og våtromstapet og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med slette, lyse fronter samt arbeidsbenk og vaskecum. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i innredningen. Rommet ventileres via ventil i tak, som er tilkoblet ventilasjon. Radiatorovn på veggen varmer opp rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren varme (Radiatorovn). Fall mot sluk er målt til 29 mm. Oppbrett på tettesjikt ved dører.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp og mikrobølgeovn. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Oppvaskbenken av rustfritt stål, har vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjonstopp og er ført opp over tak. Det er montert belysning og det er lagt plater på veggen (Kitchenboard) mellom over- og underskap. Det er i tillegg montert komfyrvakt og lekkasjestopper i kjøkkenet. Downlights m/dimmer i kjøkkenet.

- Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etasje, med belegg på gulvet og Smartpanel på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter av høyglans hvit, overhengende speil med belysning samt toalett. Sluk er montert i gulv. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørføringer er av rør-i-rør og kobber.
Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (NIBE).
- En vifte suger ventilasjonsluften ut av samtlige våtrom i huset ditt. Da dannes det et svakt undertrykk som gjør at luften fra andre rom søker seg til våtrommet. Ny uteluft dras inn gjennom ventiler i ytterveggene, og på denne måten blir alle rom i huset ventilert.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

2 stk. luft/luft varmpumper, type Mitsubishi (én i hver etasje), fra 2021 og 2023.

TG 1 Varmesentral

Nibe avtrekksvarmepumpe forsyner boligen med tappevann og varmtvann.
- Teknologien i avtrekksvarmepumper baserer seg på først å ventilere huset ditt, for så å resirkulere ventilasjonsluftens varmeenergi for å varme opp varmtvann og bolig. Avtrekksvarmepumpen bruker altså energi fra gammel, brukt luft.

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorovner tilkoblet NIBE avtrekksvarmepumpe.

TG 2 Elektrisk anlegg

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 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.

Sikringsskap med automatiske sikringer.
Varmekabler i entré, bad og wc-rom.
Downlights i deler av 1. etasje og 2. etasje.

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget, etter 2018 (foreligger på før dette). På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med betong.
Stripefundamenter av betong.
Tilgang til krypkjeller via luke i stue.

TG 0 Terrengforhold

Flat tomt

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2014

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasje på 44 m², oppført med støpt plate på mark. Ringmur er av lettklinkerblokker. Yttervegger er av lett bindingsverk, som er kledd utvendig med trekledning. Takkonstruksjon er av tre, type saltak, og er tekket med stål-/aluminiumsplater. Adkomst til garasje via to stk. leddporter med automatisk åpner og gangdør. Bod som er isolert, er tilknyttet garasje. LED-lys i framkant av garasje. Adkomst til stableloft via loftsluke m/trapp.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

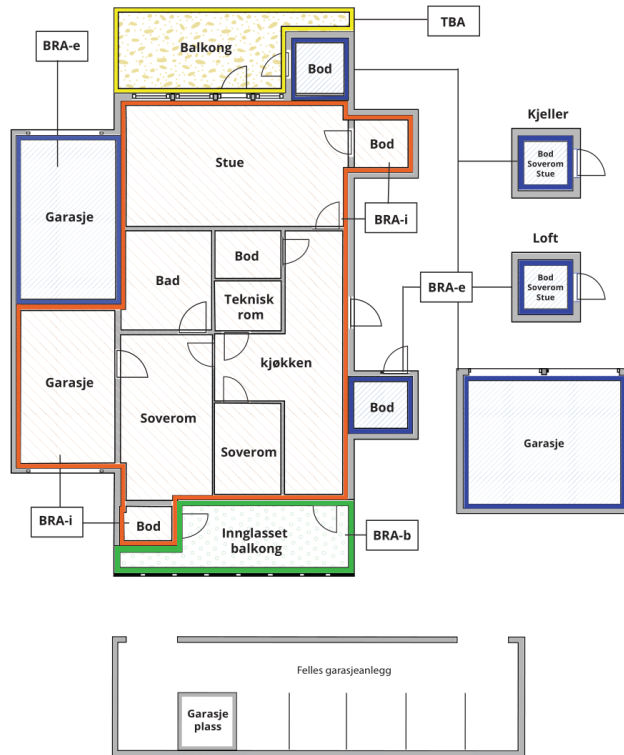
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			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	102		13	115	37		115
2. etasje	58			58		5	63
SUM	160		13		37	5	178
SUM BRA	173						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Bad , Gang , Kjøkken , Stue , Vaskerom , Soverom , Soverom 2		Innglasset terrasse
2. etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom , Gang/allrom		

Kommentar

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 63 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 58 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger samsvarer i all hovedsak med dagens bruk. Fremvist bruksendring av loftsetasjen. Det er dog ikke fremvist ferdigattest/godkjenning på takoverbygget terrasse. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

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: Montert 2. stk luft/luft varmepumper. Ikke fremvist faktura
Diverse arbeider på det elektriske anlegget. ikke fremvist dokumentasjon.

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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	160	0
Garasje	0	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.10.2024	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	96	296		0	900.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tjæråsen 4

Hjemmelshaver

Ausland Matilde Espenes, Wennergard Thor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på et nytt, flott boligfelt på Frydenlund. Rom skole/barnehage ligger noen hundre meter unna, med trygg gange. Kort gangvei også til Steinerskolen med barnehage. Flotte turområder ned mot Glomma og Langnes, samt Romsåsen med gruver. Kort avstand til Rema 1000 og busstopp med avganger til blant annet Oslo, samt nye E18. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 900,4 m². Tomten er svakt skrånende mot øst, og er opparbeidet med plenareal på flere sider av boligen. Det er videre plantet tujahekk, og eiendommen er delvis inngjerdet. Det er lagt belegningsstein i gårdsplassen. Parkering skjer i garasje eller på gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 480 000	2018

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TT7947>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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