





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Borudveien 48, 1912 ENEBAKK
 ENEBAKK kommune
 # gnr. 66, bnr. 1, fnr. 13

Markedsverdi

850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 11483-1978

Eiendomsverdi ref nr: UI5179

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@bolig-taksering.no
469 16 636



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningens alder og generelle tilstand

Som følge av alder har bygningen og bygningsdelene fra oppføringstidspunktet redusert teknisk tilstand og restlevetid. Boligen er oppført med byggemetoder og materialvalg som var vanlige på oppføringstidspunktet. Det bemerkes at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon og energikøkonomi er betydelig strengere enn de som gjaldt da bygget ble oppført.

Våtrom og innvendig tilstand

Våtrommene fremstår som eldre og/eller utidsmessige, og oppussing eller rehabilitering må påregnes. Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Disse vurderes i hovedsak å være relatert til alder, bruk og forventet levetid.

Til tross for enkelte avvik og et visst behov for oppgraderinger, fremstår boligen generelt med et normalt godt helhetsinntrykk i forhold til alder og byggetid.
Informasjonsgrunnlag og øvrige forhold

All informasjon om eiendommen og bygget er oppgitt av rekvisenten. Takstmannen har ikke mottatt opplysninger som tilsier at det foreligger skader, lekkasjer eller problemer knyttet til skadedyr, maur eller lignende. Det må imidlertid anses som påregnelig at det kan forekomme mus e.l. i bygninger i vinterhalvåret.

For ytterligere informasjon og øvrige bemerkninger vises det til egne premisser, byggebeskrivelser og respektive tilstandsgrader i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålblader. Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Plassbygget tak konstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Terrasse på ca. 42 m²

Overbygget Terrasse på ca. 49 m²

Plassbygget tretrapp.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Malte treverkspor.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med belegg på gulv og panel på vegger. Dusjkabinett, servant og cinderella forbrennings toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hvitt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integriert keramisk koketopp, komfyr og kjøleskap med fryser. Oppvaskum. Benkebreder. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast. Kun sommervann inn i hytta.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Automatsikringer, skap plassert i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 1969.

Hytta er oppført på søylepunkt i leca.

Opparbeidet tomt rundt boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	56 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	51 m ²
Totalpris	850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

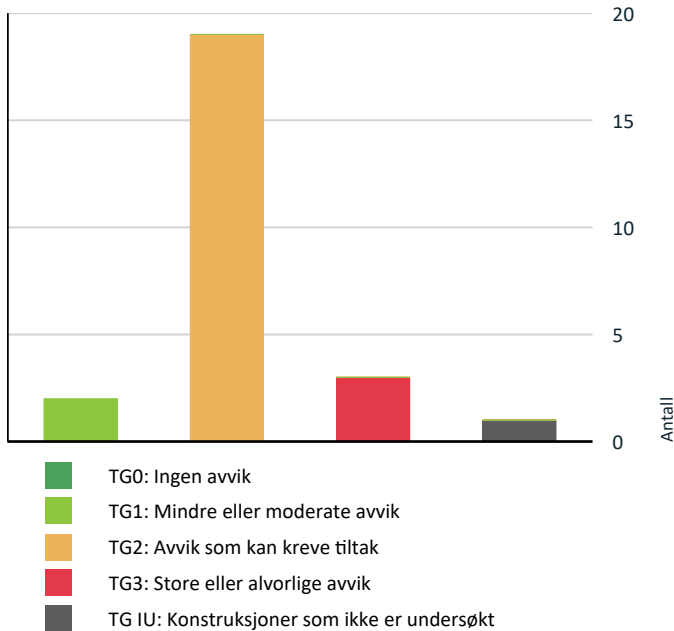
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Tegninger er ikke forelagt før befaringstidspunktet. Om boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad.

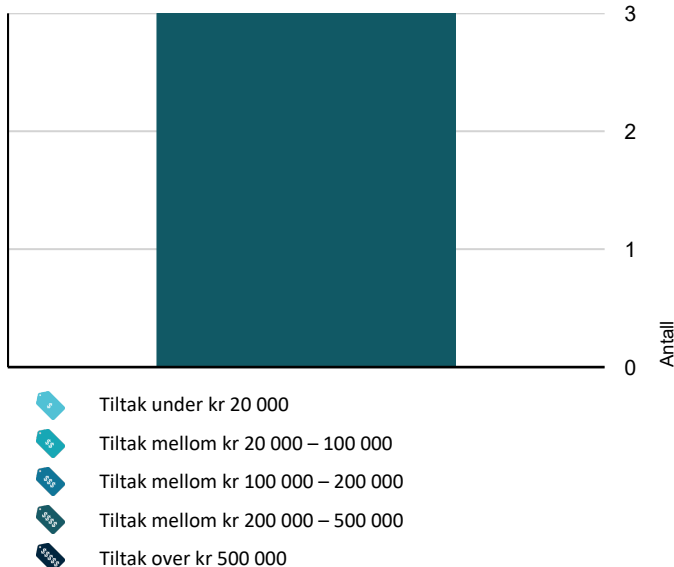
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefaels at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på året.

Anvendelse
Benyttes til fritidsbolig

Tilbygg / modernisering
Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2010 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler. Skjulte forhold kan ikke observeres.

Vurderingen omfatter ikke materialtesting eller funksjonskontroll. Jevnlig tilsyn anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- 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.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Enkelte detaljer ved takplatene avviker fra monteringsanvisningene, som for eksempel manglende oppbrett av plater mot vindskier og glippe mellom mønepanne og isbord. Disse forholdene bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på takkonstruksjonen.

Det anbefales også å gjennomføre en grundigere undersøkelse av taket under sikre forhold, da skjulte skader ikke kan utelukkes basert på dagens inspeksjon fra bakkenivå. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for lekkasjer og forkortet levetid på taket.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert stigetrinn mot pipe, noe som kan medføre utfordringer ved adkomst for feiing og vedlikehold. Dette bør vurderes utbedret for å ivareta sikkerheten ved adkomst til pipen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres stigetrinn mot pipe for å sikre trygg adkomst ved feiing og vedlikehold. Manglende stigetrinn kan medføre økt risiko for fallulykker og vanskeliggjøre nødvendig tilsyn av pipen.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Kledningen er stedvis værslitt som følge av manglende vedlikehold.

Veggen har eldre stamme/konstruksjon, isolasjon og bygningsdeler.

Ved eventuell åpning av konstruksjonene kan det avdekkes ytterligere avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musesperre må etableres.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt kledning for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte- og fuktskader.

Det anbefales å etterisolere og vurdere tilstanden på eldre konstruksjonsdeler ved åpning, da skjulte skader kan forekomme.

Manglende musesperre bør utbedres for å forhindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader på bygningen.



TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygget tak konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider som er utført eller FDV dokumentasjon på materialer som er benyttet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader over tid. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tilfeldig befaringsstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert.

TG 11 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal brukslitasje.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold.

Punktering er påregnelig som følge av ordinær bruk/slitasje. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan være punkterte vinduer. De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer med begrenset isolasjonsevne og slitasje på karmen og øvrige deler som følge av bruk og værpåvirkning.

Det er registrert avvik i den ytre tettingen rundt vinduet. Avvik i utvendig tetting kan øke risikoen for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan medføre fuktrelaterede skader. Avvik i utvendig tetting kan øke muligheten for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som kan gi fuktrelaterede skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres utbedring av utvendig tetting rundt vinduene for å hindre vanninntrenging i veggkonstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader over tid.

Vinduene har begrenset isolasjonsevne og slitasje på karmen og øvrige deler, og utskiftning eller vedlikehold bør vurderes for å redusere varmetap og forhindre ytterligere forringelse.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer og dører har begrenset isolasjonsevne som følge av værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning. Det er også registrert slitasje på pakninger. Punkterte vinduer kan i enkelte tilfeller eller værtyper være vanskelig å oppdage, og eventuell punktering kan først bli synlig ved for eksempel værromslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes utskiftning eller utbedring av dører og pakninger for å bedre isolasjonsevnen og redusere varmetap. Dersom punkterte vinduer ikke utbedres, kan dette føre til økt risiko for fuktskader, trekk og høyere oppvarmingskostnader.

Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Konstruksjon: Trekonstruksjon. Størrelse: ca. 90 m². Arealet må anses om omtrentlig, på grunn av en geometriform som er krevende å måle nøyaktig.

Årstall: 2012

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er langt spenn mellom bærende dragere, noe som gir økt belastning og risiko for nedbøyning over tid. Det anbefales å vurdere forsterkning eller ytterligere undersøkelser for å sikre tilstrekkelig bæreevne.

Innfestningen er ikke tilfredsstillende. Bærekonstruksjonen knyttet til takkonstruksjonen på verandaen fremstår som underdimensjonert, noe som øker risikoen for nedbøyning og strukturelle svekkelser. Nedbøyning er registrert.

Konstruksjonens fundamentering vurderes som utilstrekkelig. Det er visuelt registrert skjevheter i bærekonstruksjonen, samt råteskader i konstruksjonen.

Det er generelt en del ufagmessige løsninger og skader som krever tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt forsterkning av de bærende dragerne for å sikre tilstrekkelig bæreevne.

Innfestningen og bærekonstruksjonen må utbedres for å redusere risikoen for ytterligere nedbøyning og strukturelle svekkelser.

Fundamenteringen må forbedres, og råteskader må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og sikre konstruksjonens stabilitet.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for nedbøyning, redusert sikkerhet og ytterligere skader på terrassen over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygget tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen fremstår som værslitt på grunn av påkjenning fra vær og slitasje fra bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres oppussing eller utbedringer av trappen for å hindre ytterligere forringelse og redusert levetid.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre økt slitasje, redusert sikkerhet og forkortet brukstid.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

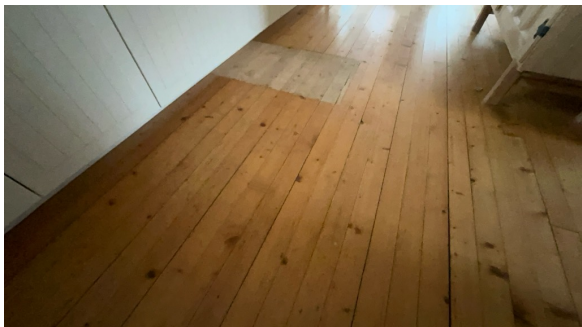
Overflatene er slitte som følge av bruk og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflatene bør pusses opp eller rehabiliteres for å forlenge levetiden og opprettholde et tilfredsstillende innemiljø.

Manglende vedlikehold kan føre til ytterligere slitasje og redusert brukstid for overflatematerialene, men konsekvensen vurderes som liten.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsaken vurderes å være setningsskader samt belastninger fra møbler og løsøre over tid. Det er registrert at isolasjonen på undersiden av etasjeskilleren ved bad/entré er eksponert. Dette øker muligheten for dyr finner veien inn i konstruksjonen, samt økt varmetap. Det anbefales derfor bedre tetting.

Konsekvens/tiltak

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

For å redusere risiko for ytterligere setningsskader og varmetap, bør isolasjonen på undersiden av etasjeskilleren ved bad/entré kles inn og tettes bedre.

Dette vil også hindre at dyr får tilgang til konstruksjonen.

Avvikene bør overvåkes nøye for å unngå større skade eller følgeskader over tid.

Konsekvensen ved manglende utbedring anses som liten, men kan påvirke innredningsmuligheter, plassering av skap og lignende.

Tilstandsrapport

TG.2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn. Det anbefales, på spesifikt grunnlag, kontroll av ildsteder ved jevne mellomrom av godkjent brann- eller feievesen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det anbefales at pipe, røykrør og ildsteder kontrolleres særskilt av fagkyndig. Dette er viktige bygningstekniske installasjoner, og eventuelle feil kan medføre alvorlige konsekvenser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales å kontakte lokalt brann- eller feiervesen for kontroll av pipe og ildsteder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dette er viktige bygningstekniske installasjoner, og feil eller mangler kan medføre økt risiko for brannutvikling og alvorlige konsekvenser ved pipebrann.



TG.2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte treverksdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis slitasje på dører er observert. Dette kan skyldes manglende vedlikehold, bruksbelastning eller skjevheter i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres justeringer og oppussing av overflater på dører med slitasje, samt vurderes utskiftning der dette er nødvendig.

Manglende vedlikehold og slitasje kan føre til redusert funksjon, økt slitasje og forkortet levetid på dørene.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med belegg på gulv og panel på vegger. Dusjkabnett, servant og cinderella forbrenningstolett.

Vurdering av avvik:

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

Eldre våtrom, tilfredsstillende ikke dagens krav/bruk. Kan oppstå fuktskader. Badet har et høyst usikkert tettesjikt etc.

Ikke sluk i rommet, kun avløp rett til grunn. Vindu i vårsone, ikke membran på vegger etc.

Konsekvens/tiltak

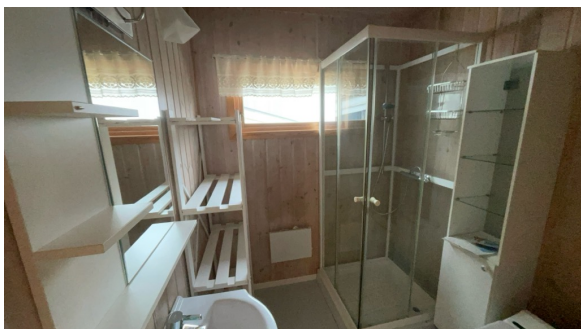
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, sluk og våtsone.

Manglende sluk, utilstrekkelig membran og vindu i våtsone medfører høy risiko for fuktskader i både badet og tilstøtende konstruksjoner.

Uten nødvendige oppgraderinger kan det oppstå omfattende skader som krever kostbar utbedring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt. Det ble målt med måleapparatet Protimeter. På grunn av manglende tilgang bak dusjsone, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene.

Det bemerkes at undersøkelsene/hulltakingen kun er utført som en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjonen. Skader i andre deler av konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes, spesielt med tanke på tettesjiktets alder og gjenværende forventede brukstid. Det anbefales å være oppmerksom på at vurderingen kun gjelder det undersøkte området.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av konstruksjonen for å avdekke eventuelle skjulte skader, samt vurdere utskifting eller oppgradering av eldre rørkoblinger og membran/tettesjikt.

Konsekvensen av å ikke utbedre eller undersøke nærmere kan være økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på våtrommets konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og skader på tilstøtende bygningsdeler.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvitt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Integriert keramisk koketopp, komfyr og kjøleskap med fryser. Oppvaskkum. Benkebreder.

Årstall: 2011

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Det bør monteres komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten, samt lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Manglende tiltak kan medføre økt fare for brann og følgeskader ved lekkasje.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011

Kilde: Rekvirent

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast. Kun sommervann inn i hytta. Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Det er ikke observert symptomer på brudd. Dette er imidlertid en risikokonstruksjon grunnet manglende dokumentasjon og ukjent utførelse på vannrør, samt at rørene og koblingene er av eldre dato med redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales at vannledningene kontrolleres av autorisert rørlegger for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og at det vurderes utskiftning av eldre rør og koblinger.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ufagmessig utførelse er økt risiko for lekkasjer eller vannskader, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen og kostbare reparasjoner.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast. Anlegget er i hovedsak skjult.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Rørene har utkast mot tomten. Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering, men det er ikke spesifisert hvilke steder som er kontrollert. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder.

Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter.

For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres. Det er registrert ufagmessig arbeid på rørene, og en rørlegger bør kontaktes for grundigere undersøkelser.

Rørene er ikke tilstrekkelig festet, og ved støt eller bevegelse kan rørene lettere skades.

Det anbefales å spesifisere hvilke steder som er kontrollert ved visuell vurdering for å gi et mer presist bilde av tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å engasjere rørlegger for grundigere undersøkelser og utbedring av ufagmessig arbeid samt sikre tilstrekkelig feste av rørene, for å redusere risiko for lekkasjer og skader ved bevegelse eller støt.

Videre bør det spesifiseres hvilke steder som er kontrollert ved visuell vurdering, slik at tilstandsbildet blir mer presist og eventuelle skjulte feil lettere kan avdekkes.

Manglende fagkyndig vurdering og utilstrekkelig dokumentasjon øker risikoen for at feil eller skader ikke oppdages, noe som kan medføre uforutsette kostnader og driftsproblemer.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg. Naturlig ventilasjon med klaffventiler vurderes å ikke fungere optimalt med tanke på dagens forventede bruk og bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima og økt risiko for kondens- og fuktskader, spesielt ved oppussing eller rehabilitering.

Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør gjennomføres service på varmepumpen for å sikre fortsatt drift og for å redusere risikoen for plutselige driftsstans eller kostbare reparasjoner, da anlegget har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsrapport



TG2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberederen er plassert utendørs i et skap på terrassen. Berederens understøttelse er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

Berederen er montert utendørs og er dermed utsatt for fukt og værpåkjenninger, noe som kan føre til skader, behov for reparasjoner eller utskiftning, samt økt varmetap. Slike beredere er normalt ikke egnet for utendørs montering, og det er viktig å være oppmerksom på risikoen dette medfører.

Understøttelsen av berederen bør utbedres for å unngå fare for skade på berederen og omkringliggende konstruksjoner.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Automatsikringer, skap plassert i gang.

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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 **MERK; Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og manglede dokumentasjon på anlegget.**



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1969. Ukjent drenering/type drenering. Drenering vurdert rundt bærende søyler og under hytta.

Vurdering av avvik:

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

Dreneringen er av eldre dato, og det er manglende vedlikehold og utskiftninger av drenerende masser. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.

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.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av dreneringen for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan gi skader på bygningsdeler og redusert bæreevne av søyler. Drenering som er utilstrekkelig under hytta kan gi fuktig miljø under hytta.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytta er oppført på søylepunkt i leca.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er skjevheter i enkelte fundamenter. Skjevheter i fundamentene kan indikere utilstrekkelig grunnarbeid eller dimensjonering. Forholdet bør undersøkes nærmere for å vurdere behov for eventuelle tiltak.

Det er ufagmessigheter knyttet til fundamenteringen. Blokker i lettklinkerbetong er montert liggende, noe som gir lavere bæreevne. Det ble ikke registrert synlige tegn på sprekker som følge av dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skjevheter i fundamentene og ufagmessig montering av lettklinkerblokker bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å vurdere behov for utbedring.

Dersom forholdene ikke utbedres, kan det medføre redusert bæreevne, økt risiko for setningsskader og videre skjevheter i konstruksjonen, noe som kan påvirke byggets stabilitet og levetid.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Terrengt faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengt har ikke tilfredsstillende fall fra boligen rundt hele huset. Terrengt rundt boligen bør ha et fallforhold på minimum 1:50 3 meter fra grunnmur/huset.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengt bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen, minimum 1:50 i minst 3 meter fra grunnmuren.

Dette bør gjøres for å hindre at overflatevann ledes inn mot huset, noe som kan medføre økt risiko for fukt- og vannskader på grunnmur og kjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk på terrasser/balkonger.

Det er ikke montert radonsperre, og det er heller ikke utført tiltak eller målinger.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør monteres rekkverk på balkonger, terrasser og utvendige trapper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonverdier.



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Benyttes til bod

Byggeår

0

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Boden er ikke vurdert/inspisert eller tilstandsvurdert. Det anbefales nærmere undersøkelser. Bygget fremstår med slitasje, det må påregnes oppussing/rehabiliteringer og nærmere undersøkelser av bygningsdeler.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

51 m²/51 m²

Fritidsbolig: Gang, Bad, Kjøkken, 2 Soverom, Stue

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 850 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 900 000

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

850 000

Konklusjon markedsverdi

850 000

Frdrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 6 200		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmannens skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Eiendomsverdi.

Takstmannens egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt. En måling av prisvariasjon i utvalget som har vært i markedet siste året indikerer relativt god presisjon i verdiansettelsen. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Bør være lett omsettelig i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Borudveien 13 ,1912 ENEBAKK 23 m ² 1969 1 sov	29-06-2025	850 000	725 000		725 000	31 522
2 Borudveien 17 ,1912 ENEBAKK 28 m ² 1969 2 sov	26-06-2025	950 000	800 000		800 000	28 571
3 Borudveien 53 ,1912 ENEBAKK 86 m ² 1998 3 sov	14-07-2025	1 900 000	1 985 000		1 985 000	25 779
4 Øvre Årsrudveien 22 ,1912 ENEBAKK 45 m ² 1971 1 sov	06-01-2019	1 120 000	1 140 000		1 140 000	25 333
5 Borudveien 24 ,1912 ENEBAKK 57 m ² 1971 3 sov	22-05-2021	1 500 000	1 400 000		1 400 000	24 561
6 Øvre Årsrudveien 3 ,1912 ENEBAKK 55 m ² 1970 1 sov	04-07-2021	1 350 000	1 350 000		1 350 000	24 545
7 Borudveien 22 ,1912 ENEBAKK 55 m ² 1967 2 sov	28-05-2019	1 150 000	1 100 000		1 100 000	20 000
8 Borudveien 24 ,1912 ENEBAKK 57 m ² 1971 3 sov	18-07-2019	1 200 000	1 100 000		1 100 000	19 298

Kilde :
Eiendomsverdi

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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, antatt sum.	Kr.	5 000
Vel avgift	Kr.	2 250
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	7 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 180 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	370 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	380 000
------------------------------------	------------	----------------

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.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	900 000
--	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

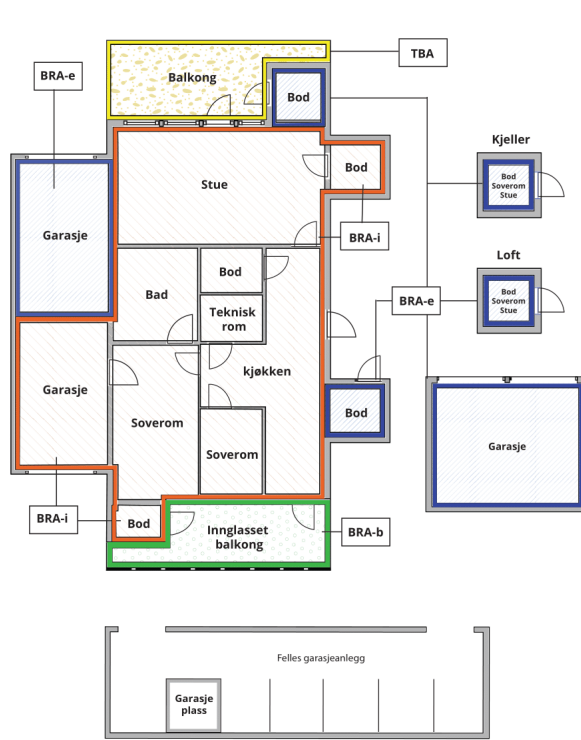
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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 sprenge 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.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	51			51	90
SUM	51				90
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue		

Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt før befaringstidspunktet. Om boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Følgende arbeider er opplyst om, men har ikke dokumentasjon:
2024: Montert ny varmtvannsbereder. 2023: Nytt vinylbelegg på badet.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Minimum annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu. Rømningsvinduet må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. I dette tilfellet er ikke krav til rømningsvindu oppfylt i soverom.

I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.

I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt, da høyden er målt til under 2,4 meter.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Gunnar Mårdalen Inger Jørgensen	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3220 ENEBAKK	66	1	13	0	1550 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse				Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato	
Borudveien 48				23.09.1968		23.09.2038	
Hjemmelshaver							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borudkollen ligger med kort vei til marka, Øyern og Lysern med rekreasjonsmuligheter sommer og vinter.

Adkomstvei

Privat adkomst.

Tilknytning vann

Ikke tilknyttet, kun sommervann, det er ikke gitt utslippstillatelse på eiendommen.

Tilknytning avløp

Ikke tilknyttet

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Naturtomt rundt hytta.

Tinglyste/andre forhold

Eier/revirent bes lese takstdokumentet før bruk for a avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	11.03.2026	Boligen er registrert tatt i bruk, det ikke gitt ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	10.03.2026	Ikke utfylt da revirent ikke har bebodd eiendommen de siste 12 måneder.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Revirent	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.03.2026	Tegninger er ikke fremlagt før befaringen	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UI5179>

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