

# Tilstandsrapport

📍 Strandveien 4, 1545 HVITSTEN

📖 VESTBY kommune

# gnr. 55, bnr. 1, fnr. 1

Areal (BRA): Enebolig med hybel 206 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.11.2023

Rapportdato: 08.11.2023

Oppdragsnr.: 15882-1678

Referansenummer: RZ7942

Autorisert foretak: Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Haugan

Vår ref: Haugan



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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

## Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS er et rådgivende ingeniør og takseringsfirma med bred og stor kompetanse. Bistår private og offentlige instanser knyttet til taksering, prosjekt/byggeledelse, byggherrekoordinering, SHA-oppfølgning, byggesøknader og uavhengig kontroll.



### Rapportansvarlig



Thomas A. Haugan  
Uavhengig Takstingeniør  
takst@thomashaugan.no  
970 83 083

# 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

Bolig over 2 plan, samt kjeller. Hybel i underetasje.

Eier opplyser om følgende;

Nyalgte takplater i 1986, samt takrenner og nedløp. Taket ble hevet og det bygget en 1.etg i 1968/1972 (usikkert byggeår).

Bad i 1. etasje oppusset i 2009.

La ny blåseisolasjon i etasjeskille mellom underetasje/1. etasje i 2014.

Innvendig etterisolert hoveddel i 1. etasje med 50 mm isolasjon.

1. etasje ble oppusser/modernisert mars-mai 2014, unntatt vinduer i tilbygg del.

Oppgradert/utskiftet el-anlegget i 1. etasje og underetasje i 2014.

Utskiftet vinduer i 1. etasje i 2014.

Vindu i ene soverom i underetasje skal utskiftes.

Ny terrasse ved 1. etasje i 2022.

Det har blitt utført tiltak mot skadedyr i bygningen.

Bad i hybel oppusset i 2019, unntatt sluket som er av eldre dato.

Nytt kjøkken i hybel, i 2022.

Eier opplyser at stikkledning til offentlig avløp ble byttet i 2020.

2 stk nye varmtvannsberedere fra 2014 fra kvalitetsleverandør Jozo.

Underetasje er oppusset i oktober 2021, unntatt vinduer.

Tak, vegger og gulv ble byttet og taket ble isolert. Downlights og varmekabler fra 2021. Dør mot yttergang er byttet i nov 23 og er en ytterdør.

Blendet V/A i trapperom/kjellerstue i underetasje.

Deler av bygningsmassen er av eldre dato, og bør jevnlig kontrolleres/moderniseres.

## Enebolig med hybel - Byggeår: 1935

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tretak tekket med takplater.

Takrenner, nedløp og beslag er av type stål  
Yttervegger i reisverk/treverk med utvendig panelkledning.

Trekonstruksjoner. Luke til loft i gang, i 1. etasje.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Nye vinduer i 1. etasje, i 2013/2014.

Malt ytterdør med glassfelt.

Malt tofløyet terrassedør,

Eldre malt ytterdør i underetasje.

Malt ytterdør med glassfelt til hybel.

Malt ytterdør til kjeller.

Utgang til terrasse fra gang i 1. etasje. Størrelse på ca 10 kvm.

Treterrasse på ca 36 kvm på øst/nordside av bygningen.

Utvendige trappeadkomster.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater med fliser, parkettgulv og laminatgulv.

Innvendige veggoverflater med malte plater, malt panel, tapet og malte flater.

Innvendige takflater med malte plater, malt panel, takplater og malte flater.

Betongdekke/trebjelkelag

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

Leca-pipeløp kledd med dekorfliser. Jøtul peisovn i stue.

Innvendig kjellertrapp i betong.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje oppusset i 2009.

Fliselagte veggoverflater.

Takplater i tak.

Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.

Speilskap, servantskap og høyskap.

Vegghengt-toalett, servant og dusj med glassvegger.

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad - hybel

Badet ble overflateoppusset i 2019, flg. eier.

Fliselagte veggoverflater.

Malte flater i tak.

Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.

Speilskap og servantskap.

Toalett, servant og dusj med glassvegg.

Det er elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken hoveddel.

Sigdal malt profilert kjøkkeninnredning med laminat benkeplate. Flisfelt med svarte marmorfliser.. Int.

platetopp/komfyr/oppvaskmaskin/kjøl. 80 cm induksjonsplatetopp. Siemens hvitaver. Stekeovn med pyrolyse.

Oppvaskkum i stein med sort utførelse.

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte.

Kjøkken hybel.

Malt kjøkkeninnredning med laminat benkeplate.

Flisfelt. Int. platetopp/komfyr/oppvaskmaskin.

Oppvaskkum og uttak til vaskemaskin.

Mekanisk kjøkkenvifte.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plastrør og kobberør.

Det er avløpsrør av støpejern og plastrør.

2 stk. varmtvannsbereder i kjeller. Fra 2014.

Utslagskum og opplegg til vaskemaskin i bod.

Sikringsskap med automatsikringer.

Røykvarsler.

Brannslukningsapparat.

# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert støpt grunnmur på antatt fast byggegrunn.  
Drenering fra byggeår.  
Grunnmuren på bygningen er av av støpte konstruksjoner fra byggeåret.  
Plassbygde støttemurer.  
Varierende terrengforhold.  
Kommunalt vann. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.  
Kommunalt avløp. Privat stikkledning fra 2020. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig med hybel			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	111	99	12
Underetasje	95	95	0
Kjeller	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>206</b>	<b>194</b>	<b>12</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

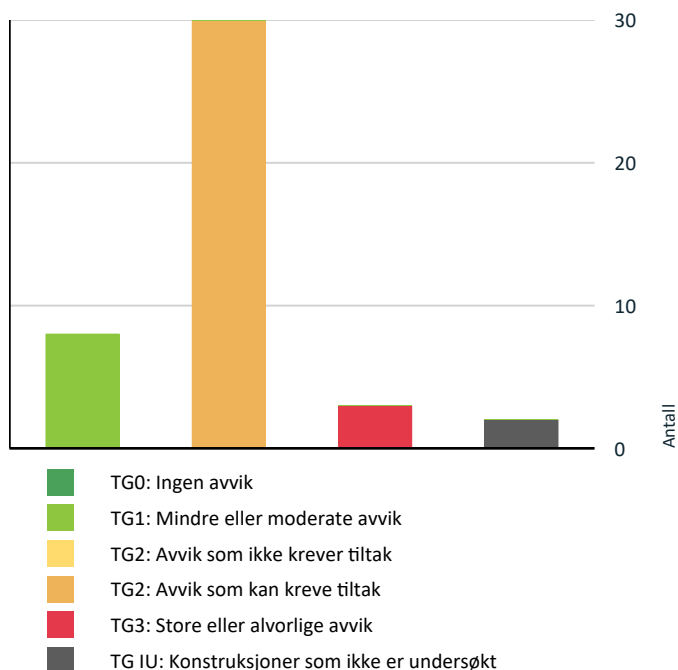
### Enebolig med hybel

- Det foreligger ikke tegninger



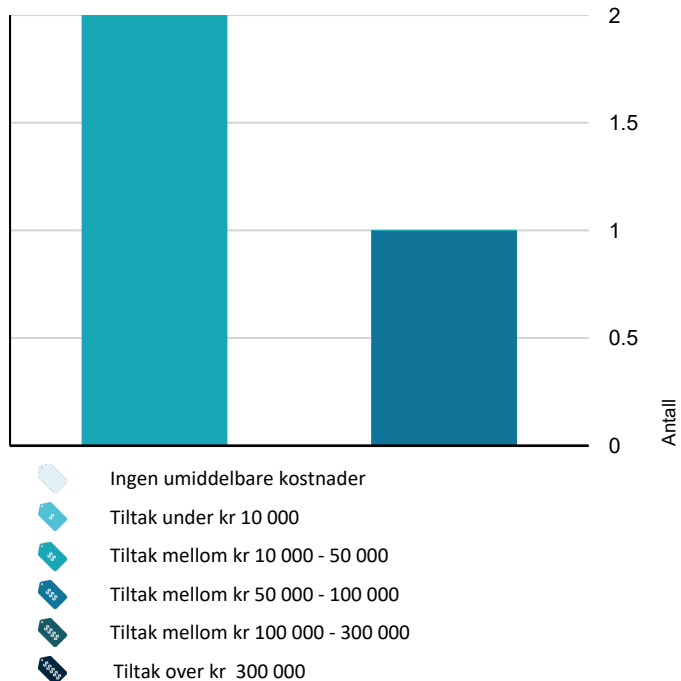
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstil vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker.

Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.

Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og u håndterbare ikke blir flyttet på befæringsdag iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet.

Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar.

Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp imot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. Iht. NT sine retningslinjer regnes det et aldersfradrag på 0,75% av teknisk nyverdi fra byggeåret. Teknisk nyverdi er hva det koster å føre opp boligen iht. dagens tekniske forskrift. Det er ca. 10-15% mer kostbart å bygge iht. dagens tekniske forskrift, dette må hensyntas når fradraget vurderes. Det gjenspeiles da i fradragsposten for elde og slitasje. Kalkylen tar selvfølgelig hensyn til eventuelt oppgraderinger som er blitt utført opp igjennom årenes løp. Det er ikke utført en nøyaktig kalkulasjon på fradragsposten for alder, feil og vedlikeholdsmessige mangler. Det er kun skjønnsmessig vurdert. Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering. Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd. Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er videreformidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøk, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller krypkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Det presiseres at det var mye løssøre og gjenstander på loft og deler av underetasje, som gjorde det vanskelig med tilfredstillende

# Sammendrag av boligens tilstand

undersøkelser i nevnte områder. Det anbefales ytterligere undersøkelser når nevnte områder er tilgjengelige. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befaringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønsmessig vurdert.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig med hybel

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.  
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.  
Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.  
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.  
Synlig armeringsjern hvor dekke er sprukket opp.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Betongtrapp har mindre sprekker/skader  
Det er ikke montert rekkverk.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er ikke montert rekkverk.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

##### ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

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

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.  
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Noe slitasje på vindskier.  
Beslag på toppbord ikke ført helt ut.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er stedvis noe slitasje på renner, nedløp og beslag.

Det er ikke snøfangere. Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er teknet med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger dersom takvinkelen er 27 grader eller mer.

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

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.  
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.  
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Eldre panel syning under eksisterende panelkledning.  
Usikkert ved. tilstand, samt om det er lufting under kledning, samt oppbygning av yttervegg.  
Stedvis skadet trevirke, samt små råteforekomster.  
Svertesopp i utvendig panel.  
Stedvis er trekledning ført helt ned til blikk.

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

Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Stedvis misfaring av undertak.

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

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.  
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.  
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.  
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Stedvis sår/riper/hakk/skjolder/riss/flisbom og noe bruksslitasje på overflater.

Stedvis gjenstående overflatebehandlinger.

Påregnelig med noe skjevheter i overflater pga bygningens alder.

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

## ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Det er avvik:

Eldre utforede vegger defineres ofte som en risikokonstruksjon, da det frem til 1995 ble brukt vindspærre mot grunnmuren, isolert konstruksjon, plast på innsiden og deretter panel. Denne oppbygningen ansees i dag som en feilkonstruksjon, og risikoen knytter seg til fukt og faren for skjulte skader. Denne løsningen avhenger av 100% fungerende dressystem.

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

Det er avvik:

Aldersrelatert slitasje.

## ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet.  
Merker i taket.  
Perfoerte veggfliser.

## ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.  
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet.  
Slitte silikonfuger.

## ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

## ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

## ! Våtrom > Underetasje > Bad - hybel > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mangelfull avslutning/tetting av vegg, bak avløpsrør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet/oppbygning og evt. tettesjikt.

## ! Våtrom > Underetasje > Bad - hybel > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Noe krakelering i fliser. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet/oppbygning og evt. tettesjikt.

## ! Våtrom > Underetasje > Bad - hybel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluk ikke sentrert i våtsonen.

## ! Våtrom > Underetasje > Bad - hybel > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Svell i servantskap.

## ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Anbefales etablering av waterguard.

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er avvik:

Manglende avslutning/ende spirorør.

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

Sikringskap med automatsikringer.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Det er avvik:

Det må etableres rekkverk på støttemurer.

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

Det er avvik:

Generell anbefaling for utvendig terreng; Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra ringmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra bygningens grunnmur.

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

Det er avvik:

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED HYBEL

**Byggeår**  
1935

**Kommentar**  
Iflg. eier

### Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Hevet tak og etablert etasje.
1968	Tilbygg	Tilbygd østlige del.



## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Tretak tekket med takplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Det er opplyst at det ble lagt nye takplater i 1986.



### Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Noe slitasje på vindskier.

Beslag på toppbord ikke ført helt ut.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Lokale tiltak.

### Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og beslag er av type stål fra 1986..  
Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er stedvis noe slitasje på renner, nedløp og beslag.

Det er ikke snøfangere. Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger dersom takvinkelen er 27 grader eller mer.

### 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.

Lokale tiltak/utbedringer.

### Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger i reisverk/treverk med utvendig panelkledning.

# Tilstandsrapport



Eldre panel syning under eksisterende panelkledning. Usikkert ved-tilstand, samt om det er lufting under kledning, samt oppbygning av yttervegg. Stedvis skadet trevirke, samt små råteforekomster. Svertesopp i utvendig panel. Stedvis er trekledning ført helt ned til blikk.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Påregnelig med undersøkelser og tiltak.

#### Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Trekonstruksjoner. Luke til loft i gang, i 1. etasje.



#### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen. Stedvis misfaring av undertak.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

## Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Nye vinduer i 1. etasje, i 2013/2014. TG 1.



## Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

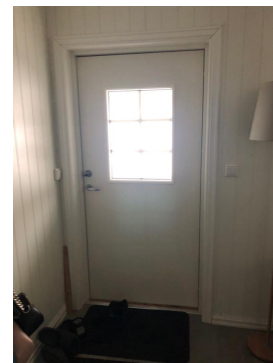
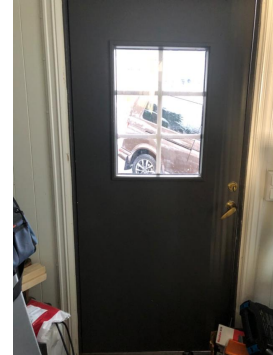
## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

## Dører

TG 2

Malt ytterdør med glassfelt.  
Malt tofløyet terrassedør,  
Eldre malt ytterdør i underetasje.  
Malt ytterdør med glasfelt til hybel.  
Malt ytterdør til kjeller.



## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

## Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Utgang til terrasse fra gang i 1. etasje. Størrelse på ca 10 kvm.  
Treterrase på ca 36 kvm på øst/nordside av bygningen.



# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Synlig armeringsjern hvor dekke er sprukket opp.

## Konsekvens/tiltak

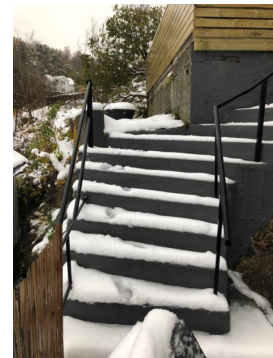
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terraser når den er snøfri.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Utvendige trapper

TG 3

Utvendige trappeadkomster.



## Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Det er ikke montert rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



# Tilstandsrapport

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## INNVENDIG

### Overflater

TG 2

Innvendige gulvoverflater med fliser, parkettgulv og laminatgulv.  
Innvendige veggoverflater med malte plater, malt panel, tapet og malte flater.  
Innvendige takflater med malte plater, malt panel, takplater og malte flater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis sår/riper/hakk/skjolder/riss/flisbom og noe bruksslitasje på overflater.

Stedvis gjenstående overflatebehandlinger.

Påregnelig med noe skjevheter i overflater pga bygningens alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer/tiltak.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Betongdekke/trebjelkelag

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### 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.

### Radon

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### Pipe og ildsted

TG 2

Leca-pipeløp kledd med dekorfliser/marmor. Jøtul peisovn i stue.



### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

### Rom Under Terreng

TG 2

Det er underetasje med innredede rom med utforede trevegger under terreng. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på befaringstidspunktet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre utforede vegger defineres ofte som en risikokonstruksjon, da det frem til 1995 ble brukt vindsperre mot grunnmuren, isolert konstruksjon, plast på innsiden og deretter panel. Denne oppbygningen ansees i dag som en feilkonstruksjon, og risikoen knytter seg til fukt og faren for skjulte skader. Denne løsningen avhenger av 100% fungerende drengssystem.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bemerkes begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses innredet rom under terreng som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll og det kan følgelig ikke garanteres mot skader skjult i konstruksjonen.

### Innvendige trapper

TG 3

Innvendig kjellertrapp i betong.

Eier opplyser at ny trapp skal etableres mellom 1. etasje og underetasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### Andre innvendige forhold

TG 2

Utvendig markise.

Utvendige persienne.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Aldersrelatert slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i 1. etasje oppusset i 2009.

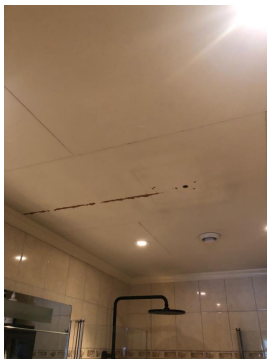
### 1. ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

TG 2

Fliselagte veggoverflater.

Takplater i tak.



#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet.

Merker i taket.

Perfoerte veggfliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

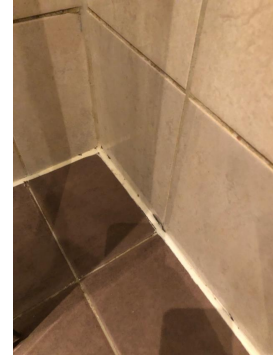
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet oppusses/moderniseres men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### 1. ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

TG 2

Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet. Slitte silikonfuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet oppusses/moderniseres men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### 1. ETASJE > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

## Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

## 1. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Speilskap, servantskap og høyskap.  
Vegghengt-toalett, servant og dusj med glassdører.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sistene.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring

## 1. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## UNDERETASJE > BAD - HYBEL

### Generell

Badet ble overflateoppusset i 2019, flg. eier.

## UNDERETASJE > BAD - HYBEL

### Overflater vegger og himling

TG 2

Fliselagte veggoverflater.

Malte flater i tak.



## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangelfull avslutning/tetting av vegg, bak avløpsrør.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet/oppbygning og evt. tettesjikt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring/tiltak. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet oppusses/moderniseres men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## UNDERETASJE > BAD - HYBEL

### Overflater Gulv

TG 2

Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Noe krakelering i fliser. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet/oppbygning og evt. tettesjikt.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet oppusses/moderniseres men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## UNDERETASJE > BAD - HYBEL

# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er eldre støpejernsluk og ukjent tettesjikt/membran.



### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluk ikke sentrert i våtsonen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

## UNDERETASJE > BAD - HYBEL

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Speilskap og servantskap.  
Toalett, servant og dusj med glassvegg.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svell i servantskap.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak.

## UNDERETASJE > BAD - HYBEL

## Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.



## UNDERETASJE > BAD - HYBEL

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtzone

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 2

Sigdal malt profilert kjøkkeninnredning med laminat benkeplate. Flisfelt med svarte marmorfliser.. Int. platetopp/komfyr/oppvaskmaskin/kjøl. 80 cm induksjonsplatetopp. Siemens hvitaver. Stekeovn med pyrolyse. Oppvaskkum i stein med sort utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefales etablering av waterguard.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

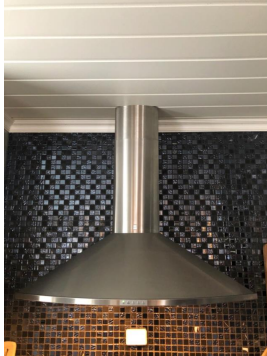


# Tilstandsrapport

## Avtrekk

TG 1

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte.



## UNDERETASJE > KJØKKEN - HYBEL

### Overflater og innredning

TG 1

Malt kjøkkeninnredning med laminat benkeplate. Flisfelt. Int. platetopp/komfyr/oppvaskmaskin. Oppvaskkum og uttak til vaskemaskin.

## UNDERETASJE > KJØKKEN - HYBEL

### Avtrekk

TG 1

Mekanisk kjøkkenvifte.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Vannledninger i plastrør og kobberør. Stoppekran og vannmåler i kjeller.



#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

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

## Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av støpejern og plastrør.



#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

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

## Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Mekanisk avtrekk til bad/kjøkken/bod, med motor på loft.



#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Manglende avslutning/ende spirorør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Lokal utbedring.

# Tilstandsrapport

## Varmtvannstank

TG 1

2 stk. varmtvannsbereder i kjeller. Nye i 2014.



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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**2022**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ukjent**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

## Andre installasjoner

TG 1

Utslagskum og opplegg til vaskemaskin i bod.



## Elektrisk anlegg

TG 2



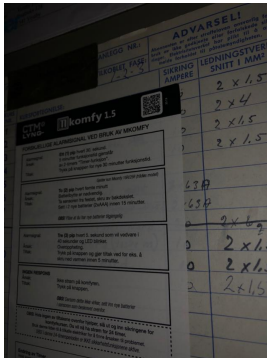
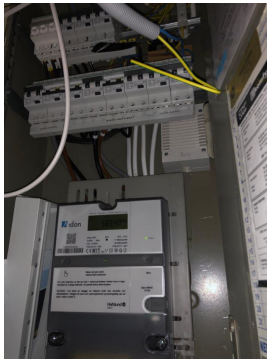
# Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?

Ja

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el-anlegget i hele boligen.

Deksel i sikringskap må monteres, samt at det bør ryddes opp i ledninger og merking.



## Branntekniske forhold

TG 1

Røykvarsler.  
Brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Bygningen er fundamentert støpt grunnmur på antatt fast byggegrunn. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. TG for byggegrunn vurderes ikke.

## Drenering

TG 2

Drenering fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmuren på bygningen er av støpte konstruksjoner fra byggeåret. Begrenset inspeksjonsmulighet. Totalt sett betraktes grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon og fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

## Forstøtningsmurer

TG 2

Plassbygde støttemurer.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det må etableres rekkverk på støttemurer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Lokale utbedringer/tiltak.

## Terrengforhold

TG 2

Variierende terrengforhold.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Generell anbefaling for utvendig terreng; Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra ringmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra bygningens grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale terrengtilpasninger.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Kommunalt vann. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.

Kommunalt avløp. Privat stikkledning fra 2020. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.

Det bemerkes at bunnledninger og deres plasseringer av den årsak er følgelig ikke kontrollert. TG vurderes ut ifra normal forventet brukstid.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll og evt. lokale tiltak.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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?](#)

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

## Arealer i boliger kan deles inn i følgende arealtyper

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal /Åpent areal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til inside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



### Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



### Hva er måleverdig areal?

Areal 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. **Arealet angis med en desimal**, og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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?](#)

# Arealer

## Enebolig med hybel

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
1. etasje	111	99	12	Entré , Gang , Gang 2, Soverom , Soverom 2, Bad , Stue/kjøkken	Bod , Lagerrom
Underetasje	95	95	0	Entré , Trapperom/kjellerstue, Soverom , Soverom 2, Stue - hybel , Kjøkken - hybel, Bad - hybel, Soverom - hybel	
Kjeller	0	0	0		Lagerrom
<b>Sum</b>	<b>206</b>	<b>194</b>	<b>12</b>		

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM		
1. etasje	111			111	46	
Underetasje	58	37		95		
Kjeller						
<b>SUM</b>	<b>169</b>	<b>37</b>			<b>46</b>	
<b>SUM BRA</b>	<b>206</b>					

### Kommentar

Takhøyde i 1. etasje på ca 2,32 - 2,34. Skråtak i ytterdel ved inngangsparti med takhøyde ca 1,87 m ytterst.  
Takhøyde i underetasje på ca 2,23 - 2,44 m.  
Arealer i kjeller er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.11.2023	Thomas A. Haugan	Takstingeniør
	Pia Merete Sauge	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3019 VESTBY	55	1	1	0	366.9 m <sup>2</sup>	Iflg EDR	Festet
<b>Adresse</b>			<b>Festekontrakt</b>		<b>Neste justering</b>		<b>Utløpsdato</b>
Strandveien 4							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Sauge Pia Merete							
<b>Kommentar</b>							
Festeopplysninger er ikke oppgitt for eiendommen							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Bolig med fin beliggenhet i Hvitsten i Vestby. Eiendommen har en sentral beliggenhet i et etablert boområde med meget kort vei til sjøen og gode solforhold. Gangavstand til Hvitsten brygge og flere badeplasser. Det er kort vei til Vestby med barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon og div. servicetilbud

### Adkomstvei

Offentlig

### Tilknytning vann

Offentlig via privat stikkledning

### Tilknytning avløp

Offentlig via privat stikkledning

### Om tomten

Skrånende tomt med trappeadkomster, plen, busker, beplantning, fjell i dagen m.m.



## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende forsikring				
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	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 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 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.
- 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 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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-norsktakst/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/RZ7942>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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