





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Sommerveien 11, 1807 ASKIM  
 INDRE ØSTFOLD kommune  
 # gnr. 52, bnr. 494

**Markedsverdi**

**4 800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 303 m<sup>2</sup> BRA-i: 244 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.05.2024

Rapportdato: 22.05.2024

Oppdragsnr.: 11551-1237

Referansenummer: XN6607

Autorisert foretak: Toran Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Helge Randem



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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Toran Eiendom AS takserer fast eiendom inkludert landbrukseiendommer i Indre Østfold og drives av Tor Helge Randem. Tor Helge er utdannet byggmester og takstmann og har over 30 års erfaring fra byggebransjen, sertifisert takstmann siden 2003 og medlem i Norsk Takst siden 2012.

## Rapportansvarlig

*Tor Helge Randem*

Tor Helge Randem  
Uavhengig Takstingeniør  
post@toraneiendom.no  
905 62 032



# 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.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bolig bygget 1967 med 1.etg og underetasje med leilighet . Bygningen er senere tilbygget mot nord med garasje og utvidelse av kjeller og 1.etg det er også tilbygg mot syd med hobbyrom/garasje under terrasse mot syd. Takkonstruksjonen ble også da bygget om til valmtak. Boligen er oppført med støpt grunnmur på eldste delen og Leca på tilbygget del. Yttervegger oppført i bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Tak bygget som valmtak tekket med asfalt takshingel. På befaringen avdekkes det enkelte enkelte forhold som bør utbedres eller undersøkes nærmere. Rapporten må leses i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1968

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål. Pipe er helbeslått, denne ble skiftet for noen år siden. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er tilgang til kaldtloft via nedfellbar stige i gang 1. etg. Det er lagt gulv for lagring på kaldtloft. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Leilighet har vinduer fra 1991. Det er et koblet vindu på soverom kjeller fra byggeår og vinduer med enkle glass med ytter og innervindu på vaskerom og bod kjeller fra byggeår. I 1.etg er det vinduer fra byggeår og 80- 90 tallet det er skiftet noen glassruter i 2004.

Bygningen har teak hovedytterdører en i 1.etg og 2 i kjelleretasje. Malt balkongdør i tre og skyvebalkongdører i tre en fra stue kjøkken leilighet (fra 2009) og en fra kjøkken 1. etg. Det er malte balkongdører i tre en mot uteplass ved inngangsparti og en mot balkong mot vest. (dører fra byggeår, glass skiftet i 2007) Det er dobbel bod dør til utebod i kjeller. Til garasje er det isolert leddheisport i metal og gangdør isolert metal ved siden.

Det er ved inngangsparti en takkoverbygget terrasse på ca 17 m<sup>2</sup> . Terrassen har her gulv med Lecadekke tekket med sarnafil duk. Det er lagt impregnerte terrassebord over. Det er levegg mot øst i malt treverk.

Mot vest er det en utkraget balkong langs med vegg og mot syd er det lagt en balkong over takkonstruksjon til utebod i kjeller. Balkong/terrasse er på ca 36 m<sup>2</sup> Det er støpt dekke på balkong mot vest og gulv i impregnerte trematerialer mot syd, rekkverk i malt treverk. Det er langs med vegg mot nord en utvendig trapp i tre til kjelleretasjen.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Leilighet :

Leilighet har gulv med vinylbelegg, og laminat på stue/ kjøkken, gang, vindfang og soverom. Vegger med malte overflater og trepanel mot bod og toalettrom. Himlinger med malt betong og takessplater.

## Hoveddel:

I kjeller er det gulv med vinyl/ linoleumsbelegg. Trepanel på trappegang og gang. + 2 boder. Tapet på soverom og tapet på en bod. Himlinger med malte plater, betong og trepanel.

1.etg har gulv med fliser på entre og kjøkken. Parkett på gang, kontor, soverom. Vegger på stuer med malt tapet noe trepanel på en stue. Himlinger med trepanel, malte plater og takessplater.

Garasje er innvendig kledd med gips på vegger og i himling.

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er tilfarer ( oppforet tregulv) på rom med parkett 1.etg.

Det er lagt lecadekke over tank-rom mot takoverbygget terrasse ved inngangsparti.

Boligen har mursteinspipe med 2 løp. Det er montert en ved/ peisovn på stue 1.etg denne ble montert for ca 3 år siden.

Det er i tillegg mot nord en vindeltrapp i tre denne er plassbygget ( bygget på stedet)

Boligen har lakkert tretrapp fra 1.etg til vaskerom. Innvendig har boligen finerdører og malte fyllingsdører til leilighet.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

## Bad 1.etg.

Bad antas å være fra år 2000.

Badet har gulv med fliser, vegger med fliser og plater i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning på 90 cm med underskap med heldekkende servantplate, det er overskap og speil og lys. Høyskap ved siden på 30 cm bredde.

## Bad Leilighet.

Badet har gulv med fliser. Fliser på vegger. Malt betong himling. Rommet er innredet med blandebatteri og dusjgarnityr på vegg, skjermvegg i plast. Vask på vegg. Plass og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig avtrekk fra badet.

## Vaskerom i kjeller.

Vaskerommet har gulv med sokkelflis, vegger med malt betong. Himling med malt betong. Rommet er innredet med arbeidsbenk med underskap med benkeplate med nedsenket skyllekum. Det er plass og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider er også montert her.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

### Kjøkken 1.etg.

Kjøkkeninnredning med profilerte lyse fronter. Benkeplate i laminat med nedsenket oppvask beslag. Det er fliser mellom over og underskap. Innbyggnings produkter med oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Innredningen er skiftet år 2001.

Det er over plate topp ventilasjons hette i kobber, ventilator med avtrekk ut.

Kjøkken leilighet.

Kjøkkeninnredning har slette fronter og benkeplate i laminat det er fliser mellom over og underskap. Det er nedfelt oppvaskkum og innbygget komfyr og koketopp med ventilator over.

[Gå til side](#)

## SPESIALROM

### Toalettrom leilighet.

Rommet har vinylbelegg på gulv, trepanel og malte overflater på vegger malt betong i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og vask på vegg.

### Toalettrom 1.etg.

Rommet har vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og vask på vegg.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er inntaksledning for vann i kobber på fyrrom her er hovedstoppekran og vannmåler montert. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og lufteluker ved siden av noen vinduer samt ventiler i topp karm vinduer. Varmtvannstanken er på ca 200 liter denne er plassert på vaskerom og er fra 2003. Det er oljefyrt sentralfyr som varmer opp radiatorer på vegg. Sentralfyr har skiftet brenner 2024 og er nå ombygget til bioolje. Det er på innsiden av fyrrom et rom for oljetank her er det plassert en glassfibertank på 3000 liter denne er fra 2003. Sentralfyr varmer opp radiatorer på vegger, gulv på kjøkken, vindfang, bad og toalettrom 1. etg. Det er skjult og noe åpent el- anlegg på vegger. Det er i 1.etg plassert et sikringsskap med skrusikringer og strømmåler. I kjellerleilighet er det et lite fordelingskap med vippe/automatsikringer. Det er røykvarslere i etasjene og pulverbrannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Dreneringen er fra 1968. Bygningen har betonggrunnmur innvendig med siporex på eldste delen og mur i Leca på tilbygg mot syd og nord samt tankrom. Det er belegningstein og gressplen/blomsterbedd rundt bygning. Utvendige avløpsrør er muligens med støpejern. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra 1968. Utvendige vannledninger er fra 1968.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	303 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	287 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 800 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 650 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

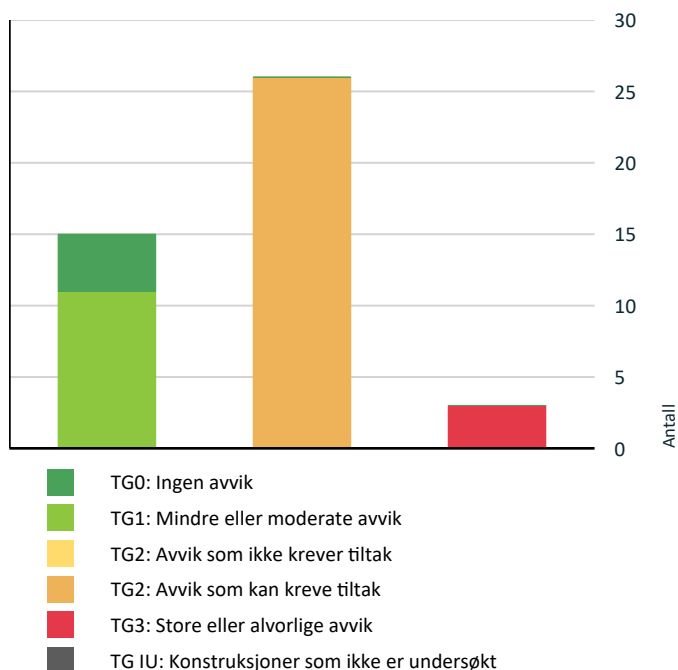
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rominndeling i 1.etg er endret og stemmer ikke med plantegning.

I underetasje er det laget et tilbygg under terrasse/inngangsparti mot øst med tankrom, dette er ikke tegnet inn på mottatt plantegning.

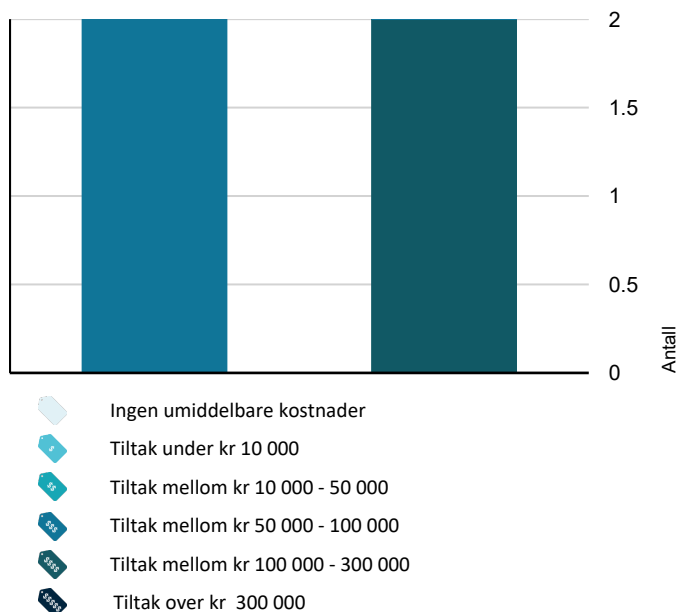
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

! **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

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

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

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

! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1968

### Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Tilbygg med garasje
1979	Tilbygg	Tilbygg med forlengelse av garasje med gang og soverom i underetasje og gang og soverom i 1.etg. Tilbygg mot syd med hobbyrom/garasje med terrasse/balkong over. Takkonstruksjonen ble også da bygget som valmtak.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1979

Kilde: Kontaktperson

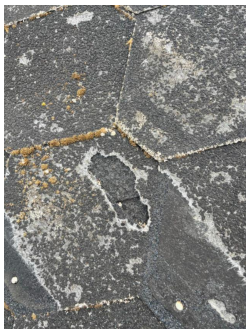
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Takpapp er slitt og det må påregnes å skifte taktekking.

### Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål.

Pippe er helbeslått, denne ble skiftet for noen år siden.

Årstall: 1979

#### Vurdering av avvik:

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

Sålebenbeslag/ vannbrett vinduer har avflassing av plastbelegg .

#### 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.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det registreres et klednings bord med begynnende råte ved dør til utebod mot syd. Grunnet alder kan det ikke utelukkes at det kan finnes flere kledningsbord med råteskader.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning bør konstruksjonen/lufting bygges opp riktig.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er tilgang til kaldtloft via nedfellbar stige i gang 1. etg. Det er lagt gulv for lagring på kaldtloft.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Leilighet har vinduer fra 1991.

Det er et koblet vindu på soverom kjeller fra byggeår og vinduer med enkle glass med ytter og innervindu på vaskerom og bod kjeller fra byggeår.

I 1.etg er det vinduer fra byggeår og 80- 90 tallet det er skiftet noen glassruter i 2004.

## Vurdering av avvik:

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

Vinduer har behov for vedlikehold med maling/ beis.

Et fastkarmvindu i gang mot nord er plassert liggende går ut fra at utvendige tetninger er ivaretatt her, bør undersøkes nærmere.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Dører - 2

Bygningen har teak hovedytterdører en i 1.etg og 2 i kjelleretasje.

Malt balkongdør i tre og skyvebalkongdører i tre en fra stue kjøkken leilighet (fra 2009) og en fra kjøkken 1. etg.

Det er malte balkongdører i tre en mot uteplass ved inngangsparti og en mot balkong mot vest. (dører fra byggeår, glass skiftet i 2007)

Det er dobbel bod dør til utebod i kjeller.

Til garasje er det isolert leddheisport i metal og gangdør isolert metal ved siden.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har behov for utvendig vedlikehold med maling/beis.

Teak dører har behov for noe vedlikehold med olje eller maling.

Hev skyvedør i kjellerleilighet fra 2009, trenger utvendig vedlikehold med maling/ beis.

Hevskyvedør fra kjøkken mot terrasse mot syd har behov for utvendig vedlikehold med maling/ beis.

Gangdør til garasje subber noe i mot gulv, bør justeres.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Mot vester det en utkraget balkong langs med vegg og mot syd er det lagt en balkong over takkonstruksjon til utebod i kjeller. Balkong/ terrasse er på ca 36 m<sup>2</sup>

Det er støpt dekke på terrasse mot vest og gulv i impregnerte trematerialer mot syd, rekkverk i malt treverk.

Årstall: 1979

## Vurdering av avvik:

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

Rekkverk med høyde mellom 84 cm til 90 cm dagens krav er 1 meter.

Rekkverk mot syd er noe løst og bør festes bedre.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ved utbedring av terrasse/ rekkverk anbefales det at rekkverk bygges på 1 meters høyde.

Taktekking under terrasegulv med metallplater, ved utbedring av terrasse bør taktekking her også skiftes ut, dette grunnet alder på taktekking.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ved inngangsparti en takkoverbygget terrasse på ca 17 m<sup>2</sup> deler av denne er bygget over tank rom. Terrassen har her gulv med Lecadekke teknet med sarnafil duk. Det er lagt impregnerte terrassebord over. Det er levegg mot øst i malt treverk.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

## TG 2 Utvendige trapper

Det er langs med vegg mot nord en utvendig trapp i tre til kjelleretasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke rekkverk på begge sider i trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk på begge sider av trapp.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Leilighet :

Leilighet har gulver med vinylbelegg, og laminat på stue/ kjøkken, gang, vindfang og soverom. Vegger med malte overflater og trepanel mot bod og toalettrom. Himlinger med malt betong og takessplater.

Hoveddel:

I kjeller er det gulver med vinyl/ linoleumsbelegg. Trepanel på trappegang og gang. + 2 boder. Tapet på soverom og tapet på en bod. Himlinger med malte plater, betong og trepanel.

1.etg har gulv med fliser på entre og kjøkken. Parkett på gang, kontor, soverom. Vegger på stuer med malt tapet noe trepanel på en stue. Himlinger med trepanel, malte plater og takess plater.

Garasje er innvendig kledd med gips på vegger og i himling.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er tilfarer ( oppforet tregulv) på rom med parkett 1.etg.

Det er lagt lecadekke over tank-rom mot takoverbygget terrasse ved inngangsparti.

I underetasje/kjeller er det støpt plate på mark.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble ved hjelp av streklaser foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjene. Det registreres høydeforskjell med 1 cm på ca en meter på parketgulv mot kjøkken og ca 1,5 cm over gang gulv. Kontor med 1 cm over gulvet. Stue med 1,5 cm over gulvet.

Leilighet med 1,5 cm over rommet på kjøkken/ stue. Soverom med 1 cm over gulvet.

Det er høydeforskjell på gulver med trapp mellom gang arealer i leilighet og på kjeller del mot nord.

Det må alltid påregnes skjevheter på eldre konstruksjoner grunnet krymp, nedbøyninger osv. Det gjøres oppmerksom på at alle flater ikke er kontrollert grunnet møblering og div.

### 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.

# Tilstandsrapport

## Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

Boligen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med 2 løp. Det er montert en ved/ peisovn på stue 1.etg denne ble montert for ca 3 år siden.

## Rom Under Terreng

Gulvet er av betong laminat og belegg. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det registreres noe saltutslag på yttermur i vaskerom, dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Det blir foretatt fuksøk med protimeter mms og det måles forhøyet fukt nederst på vegg og ut på gulv, måling foretatt på vaskerom. Det er neppe fuktsperre i gulv og det kan være kapilært opptrekk fra grunn. Det måles høy fukt i mot yttermur på utforet vegg på bod mot nord.

Det blir målt 17 % fukt i bunnsvill etter hulltaking i utforet trevegger på bod i underetasje mot nord. Målinger på 17 % og oppover øker faren for råte og muggvekst. Målinger mellom 8-15 % anses som tørt.

### Konsekvens/tiltak

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



## Innvendige trapper

Det er i tilbygg mot nord en vindeltrapp i tre denne er plassbygget ( bygget på stedet)

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

## Innvendige trapper - 2

Boligen har lakkert tretrapp fra 1.etg til vaskerom.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

## Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører og malte fyllingsdører til leilighet.

## TG 3 Andre innvendige forhold

I himling vaskerom mot pipe kan det se ut til å ha vært en vannlekkasje, det opplyses på befaring at pipebeslag ble skiftet for noen år siden da det var lekkasje her. Dette må undersøkes nærmere.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det måles med stikktaking i undertak ved pipe her er det ingen unormale målinger, i himling over brannmur i stue 1 etg måles det høy fukt i takplater. det måles også forhøyet fukt i støpt dekke mot pipe på vaskerom og i fyrrom. Dette må undersøkes nærmere.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

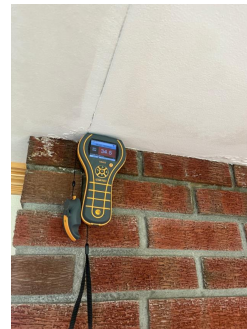
Det må påregnes utskiftinger i himling 1.etg og muligens noe i tilfarer gulv 1.etg.

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Det blir foretatt fuktsøk mot himling fra fyrrom her måles det forhøyet fukt.



Det måles høy fukt i himling ved pipe i stue 1.etg.



Det opplyses at pipebeslag ble skiftet etter lekkasje i 2022/23. Det er misfarging av undertak ved pipe. Her blir det på befaring utført fuktmåling med ingen unormale målinger.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Bad fra byggeår.

Badet har gulv med fliser. Fliser på vegger. Malt betong himling. Rommet er innredet med blandebatteri og dusjgarnityr på vegg, skjermvegg i plast . Vask på vegg. Plass og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig avtrekk fra badet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### KJELLER > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Måling blir foretatt i utforet vegg mot bad fra utvendig bod. Dette er mot eldre yttermur og mot bad. .



### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad antas å være fra år 2000.

Badet har gulv med fliser, vegger med fliser og plater i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning på 90 cm med underskap med heldekkende servantplate, det er overskap og speil og lys. Høyskap ved siden på 30 cm bredde.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har våtromsplater eller lignende i himling.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25. mm fra topp flis til topp sluk.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre støpejernssluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

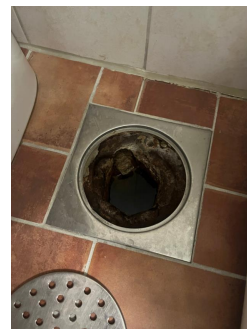
Det er avløp fra dusjkabinett med rørføring ned i gulv, løsningen er ikke tett og det kan komme vann ned i konstruksjonen her.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



Ikke tett rundt avløp til dusjkabinett.



Eldre støpejerns sluk. sluk.



# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med gulvmontert toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning på 90 cm med underskap med heldekkende servantplate, det er overskap og speil og lys. Høyskap ved siden på 30 cm bredde.

## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i himling

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot bad/dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold.



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vaskerommet har gulv med sokkelflis, vegger med malt betong. Himling med malt betong. Rommet er innredet med arbeidsbenk med underskap med benkeplate med nedsenket skyllekum. Det er plass og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er også montert her.

Det er sluk i gulv i plast, ukjent om det er membran i gulv.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder. Vaskeromet kan fortsatt tåle en forsiktig bruk. Det er dog ingen garantier. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran skader på rør.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. se beskrivelse rom under terreng.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte lyse fronter. Benkeplate i laminat med nedsenket oppvask beslag. Det er fliser mellom over og underskap. Innbygningsprodukter med oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Innredningen er skiftet år 2001.

Årstall: 2001

Kilde: Kontaktperson



## ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Det er over plate topp ventilasjons hette i kobber, ventilator med avtrekk ut.

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning har slette fronter og benkeplate i laminat det er fliser mellom over og underskap. Det er nedfelt oppvaskkum og innbygget komfyr og koketopp med ventilator over.



## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## SPESIALROM

# Tilstandsrapport

## ETASJE > TOALETTROM

### Overflater og konstruksjon

Toalettrom 1.etg.

Rommet har vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og takesplater i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og vask på vegg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## KJELLER > TOALETTROM

### Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Rommet har vinylbelegg på gulv, trepanel og malte overflater på vegger malt betong i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og vask på vegg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er inntaksledning for vann i kobber på fyrrom her er hovedstoppekran og vannmåler montert.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og lufteluker ved siden av noen vinduer samt ventiler i topp karm vinduer.

### Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter denne er plassert på vaskerom og er fra 2003.

Årstill: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## Vannbåren varme

Det er oljefyrt sentralfyr som varmer opp radiatorer på vegg. Sentralfyr har skiftet brenner 2024 og er nå ombygget til bioolje. Det er på innsiden av fyrrom et rom for oljetank her er det plassert en glassfibertank på 3000 liter denne er fra 2003. Sentralfyr varmer opp radiatorer på vegger, gulv på kjøkken, vindfang, bad og toalettrom 1. etg.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

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

## Elektrisk anlegg

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

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

Det er skjult og noe åpent el- anlegg på vegger. Det er i 1.etg plassert et sikringsskap med skrusikringer og strømmåler. I kjellerleilighet er det et lite fordelingsskap med vippe/ automatsikringer.

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1968

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

Ukjent

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

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

# Tilstandsrapport

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

**Ja**

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

**Ja Ut fra alder anbefales det en utvidet el- kontroll.**

## Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er røykvarslere i etasjene og pulver brannslukningsapparat.

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

**Nei**

2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

## TG 2 Drenering

Dreneringen er fra 1968.

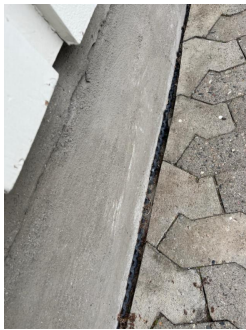
### Vurdering av avvik:

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

Tettelst på topp platon mangler eller tetter ikke, denne må monteres eller utbedres for å forhindre vann å renne bak utvendig fuktsikring.

### 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.



Topplst Platon bør monteres eller utbedres.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur innvendig med siporex på eldste delen og mur i Leca på tilbygg mot syd og nord samt tankrom.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det registreres sprekker i grunnmur på tilbygget utebod/ garasje samt sprekker mellom i utkraget dekke og Lecamur under uteboder mot øst.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## TG 0 Terrenghforhold

Det er belegningstein og gressplen/ blomsterbedd rundt bygning.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er muligens med støpejern. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra 1968. Utvendige vannledninger er fra 1968.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Bod/utestue



### Anvendelse

**Byggeår**  
2000

**Standard**

**Vedlikehold**

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

### Beskrivelse

Hage stue/bod.

Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Yttervegger med bindingsverk kledd med trekledning og polykarbonat plater på framvegg og noe på gavli mot syd. Det er 2 store dører i front samt adkomst via dobbel passbygget slagdør i mot nord. Tak bygget som pulttak tekket med asfalt takpapp.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt tilstandskontroll på denne bygningen bare en enkel beskrivelse.

## Bod



### Anvendelse

**Byggeår**  
1975

**Standard**

**Vedlikehold**

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

### Beskrivelse

Utebod er enkelt fundamentert med trebjelkelag mot terreng. Det er gulv med 22 mm spongulv, yttervegger i bindingsverk kledd med stående trekledning. Tak bygget som saltak tekket med asfalt takshingel.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt tilstandskontroll på denne bygningen bare en enkel beskrivelse.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

287 m<sup>2</sup>/228 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, 5 Gang, 2 Toalettrom, 2 Bad, Kjøkken, Kontor, 7 Bod, Stue, 3 Soverom, Garasje, Vaskerom, Fyrrom, Teknisk rom, Trapperom, 2 Vindfang, Stue/kjøkken

*Andre bygg:* Bod/utestue, Bod

*Bruksareal andre bygg:* 16 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 4 800 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 650 000

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

4 800 000

## Konklusjon markedsverdi

4 800 000

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Guderudløkka 48 ,1809 ASKIM 199 m <sup>2</sup> 1971 5 sov	22-06-2023	5 190 000	<b>5 050 000</b>	0	5 050 000	<b>25 377</b>
2 Tunbo 14 ,1807 ASKIM 207 m <sup>2</sup> 1978 5 sov	07-09-2022	4 840 000	<b>4 900 000</b>	0	4 900 000	<b>23 671</b>
3 Guderudløkka 58 ,1809 ASKIM 185 m <sup>2</sup> 1950 4 sov	03-09-2023	4 390 000	<b>4 350 000</b>	0	4 350 000	<b>23 514</b>
4 Åslia 8 ,1808 ASKIM 189 m <sup>2</sup> 1980 5 sov	12-12-2022	4 450 000	<b>4 350 000</b>	0	4 350 000	<b>23 016</b>
5 Åslia 76 ,1808 ASKIM 199 m <sup>2</sup> 1981 4 sov	29-03-2023	4 200 000	<b>3 920 000</b>	0	3 920 000	<b>19 698</b>
6 Sørليا 2 ,1807 ASKIM 184 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	03-12-2023	3 850 000	<b>3 600 000</b>	0	3 600 000	<b>19 565</b>
7 Steinsvingen 2B ,1812 ASKIM 204 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	11-02-2024	3 990 000	<b>3 990 000</b>	0	3 990 000	<b>19 559</b>
8 Nordregate 3 ,1807 ASKIM 221 m <sup>2</sup> 1983 4 sov	24-07-2023	4 500 000	<b>4 300 000</b>	0	4 300 000	<b>19 457</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 550 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 000 000</b>

### Bod/utestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod/utestue</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>

### Bod

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

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 4 060 000**

## 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.	1 600 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 600 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 650 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

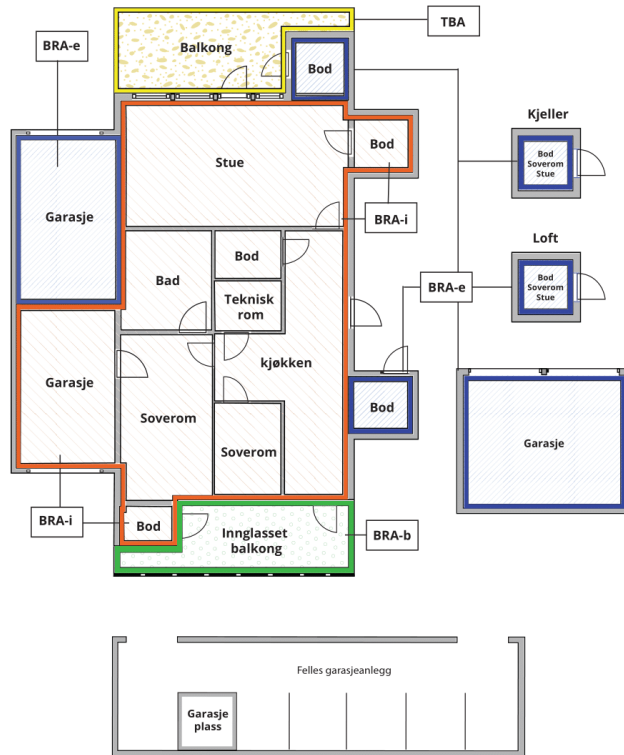
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	117	30		147			147
Kjeller	111	29		140			140
<b>SUM</b>	<b>228</b>	<b>59</b>					<b>287</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>287</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Gang , Toalettrom , Bad , Kjøkken , Kontor , Stue , Gang 2 , Soverom	Bod , Bod 2, Garasje	
Kjeller	Vaskerom , Fyrrom , Teknisk rom , Gang , Bod , Bod 2, Bod 3, Trapperom , Soverom , Vindfang , Vindfang 2, Gang 2, Soverom 2, Stue/kjøkken , Gang 3, Bod 4, Bad , Toalettrom	Bod /hobbyrom	

### Kommentar

Deler av leilighet med bad og bod har takhøyde på 2 meter.

Det er lav takhøyde i tankrom 1,78 meter og dette rommet er ikke målbart da takhøyde er under 1,9 meter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Rominndeling i 1.etg er endret og stemmer ikke med plantegning.

I underetasje er det laget et tilbygg under terrasse/inngangsparti mot øst med tankrom, dette er ikke tegnet inn på mottatt plantegning.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod/utestue

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	13			13			13
<b>SUM</b>	<b>13</b>						<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>13</b>						

### Romfordeling

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

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	3			3			3
<b>SUM</b>	<b>3</b>						<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>3</b>						

### Romfordeling

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	228	59
Bod/utestue	0	13
Bod	0	3

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2024	Tor Helge Randem Lars Erik Olsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	52	494		0	1462.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sommerveien 11

### Hjemmelshaver

Olsen Bjørn Erik

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger solrikt og usjenert til i ende av blindvei. Det er ca 2 km til Askim sentrum, som kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post, apotek, vinmonopol, bank, bibliotek, flere treningssenter, østfoldbadet, kulturhuset og offentlig kommunikasjon med buss/tog til Oslo.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiet tomt på 1 462,90 m<sup>2</sup> i følge Ambita Infoland. Tomten er i 2 nivåer med flate partier mot øst og mot vest pent opparbeidet med plenarealer og belegningsstein foran bolig.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1968

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 tilleggsendersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XN6607>

## 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