

Tilstandsrapport

📍 Råbukkevegen 10, 2160 VORMSUND

📖 NES kommune

gnr. 228, bnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 01.12.2025

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 18554-1853

Eiendomsverdi ref nr: GT8230

Foretak: West Takst og Rådgivning AS

Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig



Christian Blom Kjerulf
Uavhengig Takstingeniør
cbk@taksthuset.no
920 34 854



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 • løsøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig fundamentert med betongsåle. Ukjent byggegrunn. Grunnmur av betong og leca. Yttervegger med bindingsverk utvendig kledd med liggende kledning. Sperrekonstruksjon i salttakform. Tekking med taksteinplater (Decra).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

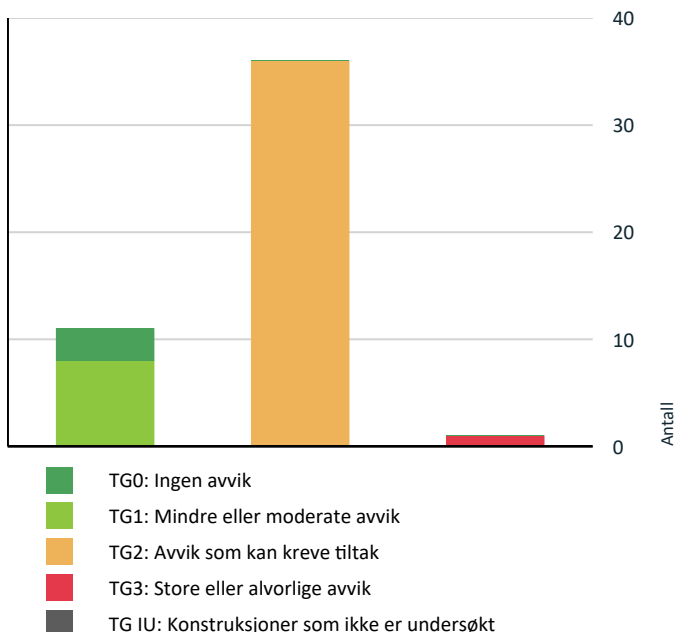
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er tilbygd en utetrapp som adkomst til utleiedel i 2. etasje. Denne er ikke byggemeldt. Innvendig trapp for hoveddel er flyttet i forhold til opprinnelig tegning.

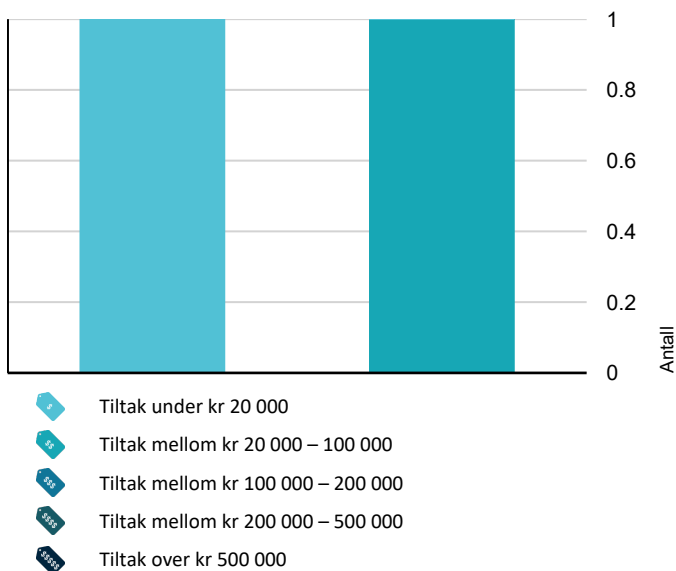
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Dører - 2 - 3 [Gå til side](#)

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 [Gå til side](#)

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

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

Innvendig > Overflater [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Tilbygd entre og bad.
1984	Tilbygg	Kjøkken og ett soverom i følge eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater (Decra). Taket er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vites lite om taktekkingsalder. Det samme gjelder papptekkingen på undertaket.

Påvist en del groe på takplater.

Påvist skade på en takplate.

På enkelte plasser er det påvist avvik på avslutninger. Det burde være lagt beslag i en del overganger.

Lufetrør for avløp er ført opp over tak. Det er etter befaring lagt ny luftelyre til lufting av kloakkrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene er påvist fra veranda i 2. etasje og fra bakkenivå.

Det må påregnes videre undersøkelse av taket for å stadfeste tilstand. Dette gjelder både undertaket og yttertak. Takplater bør rengjøres.

Det mistenkes at overgang mellom luftelyre og takplater ikke er fagmessig tilfrestillende. Det anbefales derfor nærmere undersøkelse av denne gjennomføringen.

Generelt bør taktekkingen undersøkes nærmere av en fagkyndig.

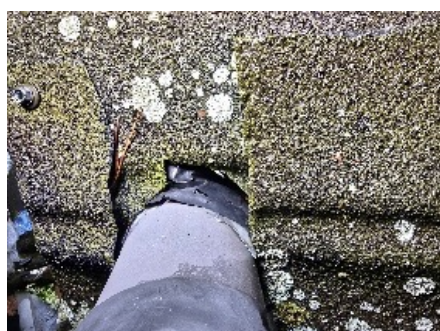
Tilstandsrapport



En av flere uheldige overganger



Liten "bulk" på takplate



Ikke tilfredstillende rørgjennomføring



Bør sjekkes nærmere

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plastbelagte stålrenner og nedløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Mangler utkast eller rør som fører vann vekk fra grunnmur
Eldre pipebeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tid for utskifting av pipebeslag nærmer seg. Bør som minstetiltak ettergås av fagkyndig(blikkenslager)
Det bør monteres utkast eller rør som fører vann vekk fra grunnmuren

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det mangler musesikring med musebånd eller musebørster.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Musebånd bør monteres. Det bør også tas en skikkelig runde utvendig og innvendig i boligen for å sjekke om det kan være andre steder musen kommer inn.

Tilstandsrapport



Stedvis lite/ ingen lufting. Mangler musesikring

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er to kaldtloft med adkomst fra luker i trapperom i 2. etasje. Det er ikke lagt gulv og det er lav takhøyde, spesielt på den ene siden. Det er av sikkerhetsmessige grunner ikke gått inn i loftene. Det er inspirert fra stige og det er utført fuktmåling i trevirke (undergurt bjelke) uten å finne for høye verdier. En del av undertaket er skiftet, og man ser at det er utført nytt oppløft tak med nyere tuype undertak og bjelker.

Det er påvist ved enkel inspeksjon følgende avvik.

- Det er ikke synlig lufting, hverken på kaldtloft eller i gesimskasse utvendig.
- Det er påvist muselort på begge sider av kaldtloftet. Årsak er manglende musesikring.
- Det er påvist svartesopp på deler av undertaket. Her er det begrenset vurdert da det kun er inspisert fra luker. Dette kan være et tegn på luftlekkasjer fra etasjen under i kombinasjon med dårlig lufting.
- Takbjelker og avstivninger i forbindelse med oppløft av taket virker ikke å være utført av fagfolk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å bedre luftingen av takkonstruksjonen. Det anbefales likevel å ikke sette i gang med lufting før en fagkyndig har gjort en helhetlig undersøkelse. Enkelt tiltak kan forverre situasjonen.

En fagkyndig bør ettergå tømmerarbeidene som er utført. Her kan det ikke utelukkes at det må gjøres tiltak.

Det bør undersøkes nærmere hvor utbredt det er med mus. Her bør det avdekkes isolasjon for å prøve å lokalisere. Se forøvrig ytterkledning når det kommer til musesikring

Tilstandsrapport



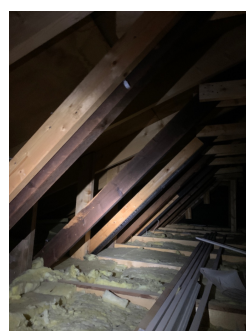
Synlig svertesopp i undertaket



Ingen fukt målt i undergurt bjelker



Synlig muselort



Konstruksjon og utførelse er fagmessig

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i 1. etasje fra 2005 og 2006. Noe eldre på det ene soverommet i 2. etasje.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer kniper mot karm og det er enkelte plasser det er litt etterslep av vedlikehold.

Det er ikke montert vannbrett nederst på vinduer på terrassesen. Det er også gliper mellom ramme og belistning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet bør justeres og ny overflatebehandling bør påregnes der hvor det er behov.

Det bør monteres vannbrett i underkant og i overkant av alle vinduer på denne siden. Ved skikkelig slagregn kan vann nå helt inn og krype bak kledning og lage skade.



Glippe

TG 2 Vinduer - 2

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Enkelt glass kjellervindu fra byggår

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del aldersslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skiftes etter eget behov. Vindu har begrenset isolasjonsevne.

TE2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre inngangsdører. Døren fungerer fint men den har alersrealtert slitasje. Nylig malt av eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skiftes ved behov.

TE2 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt terrassedør i tre.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe tregghet i dørvrider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør sjekkes opp/ evtnt smørs opp.

TE2 Dører - 2 - 3

Beskrivelse

Bygningen har malt verandadør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Verandadøren/ inngangsdøren til leiligheten i 2. etasje mangler bunnbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere bunnbeslag for døren for å forhindre vann å komme inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Mangler bunnbeslag

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stuen til vest/ sydvest-ventd terrasse i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Terrassen er med bjelker understøttet av dragere med søyler ned betongheller.

Det er etterslep av vedlikehold, spesielt nevnes håndlisten på rekkverket.

Det mangler noe rekkverk helt bort til trappen på hver side.

Noe lavt rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen virker forholdsvis stabil uten større skjevheter, men det å fundamentere direkte på grunnen kan ved forskjellige årstider skape skjevheter, spesielt nevnes vinterstid med tæle.

Det bør støpes pilarer sikret mot frost. Konsekvens kan bli bevegelse/ skjevheter.

Det er tid for vedlikehold av terrassen med ny maling/ beis.

Det er ikke særlig høy fallhøyde fra terrassen og det er mot mykt underlag, men det gjøres oppmerksom på at det er krav om rekkverk. For å lukke avviket må rekkverk enten utvides eller alternativt kan den gamle trappen erstattes med en bredere med rekkverk (sistnevnte er å anbefale).

Hver enkelt får vurdere hvorvidt det er hensiktsmessig å høyne rekkverket. Det er gjort oppmerksom på forholdene. For å lukke avviket må rekkverk må det gjøres tiltak.

Tilstandsrapport



Det mangler rekkverk i forbindelse med trapp



TG.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Beskrivelse

Takoverbygg forterrasse i forbindelse med inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forterrassen virker stabil uten større skjevheter, men det å fundamentere direkte på grunnen kan ved forskjellige årstider skape skjevheter, spesielt nevnes vinterstid med tæle.

For lavt rekkverk iht dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør støpes pilarer sikret mot frost. Konsekvens kan bli bevegelse/ skjevheter.

Fallhøyden er lav, så det bør vurderes av den enkelte hvorvidt dette er hensiktsmessig. Det er gjort oppmerksom på forholdene.



For lavt rekkverk



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

Beskrivelse

Utgang fra stuen til vest/ sydvest-vendt veranda i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Verandaen er understøttet med tresøyler fundamentert med betongsøyler i bakken i følge eier.

Det er påvist noen skjevheter på verandaen. Årsak er uviss og vanskelig å si noe om.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav om rekkverkshøyde på 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk situasjonen, spesielt når frosten/ tæla kommer. Ved bevegelse bør fundamenteringen sjekkes grundigere.

Rekkverkshøyden bør økes med tanke på avstand ned.



For lavt rekkverk



Oversiktsbilde

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp fra bakkeplan til veranda i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har noe skjevheter og har for høye opptrinn. Det er også påvist for store åpninger mellom trinnene.

Trappen er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk situasjonen. Om det blir ytterligere skjevheter bør det sjekkes innfesting og fundamentering.

Det bør vurderes tiltak, evt ny trapp.



Tretrapp til 2. etasje



For høyt opptrinn og for stor avstand mellom trinnene

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Laminatgulv på store deler av boligen. Flislagt gulv i badene.

Vegger med malte flater. Spilevegger i entrèdel. Flislagte vegger i badene

Tilstandsrapport

Himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På enkelte plasser i 1 etasje er det antydning til litt svelling i skjøter.

I 2. etasje er det mer utbredt og kjernen er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Store deler av boligen var med mye løstør og det har derfor ikke vært mulig å sjekke alle overflater. Det er ikke oppført forhold i egenerklærings skjema som tilsier at det er noen større skader på overflater. Dog kan det ikke utelukkes at det er flere plasser med svelling av laminatgulv.

Overflater oppgraderes etter eget behov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og med betongdekke mellom kjeller og 1.etasje på deler av boligen

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 2 Radon

Beskrivelse

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.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Peis med innsats i stuen.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe og brannmur er bokset inn og kledd igjen med gips. Det er noe inspeksjonsmulighet via lufteluker, men det er ikke fullverdig inspeksjonsmulighet slik kravet forlanger.

Det mangler ubrennbart materiale på gulv foran peisen.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det bør legges ubrennbart materiale på gulv foran peisen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

På nordøst hjørnet av boligen er det innvendig kjellerrom påvist fuktmerke på grunnmuren/ gulv. Dette kan ha sammenheng med sviktende drenering og/ eller kapillært oppsug fra grunnen. Det er også påvist nedløpsrør som ikke er ført med rør vekk fra grunnmuren. Dette gir drencsystemet unøddig merbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk situasjonen. Det kan ikke utelukkes tiltak/ kostander forbundet med dette avviket. Omfang og evt når er vanskelig å si noe om. Som minste tiltak anbefales det å føre rør vekk fra grunnmur.



Synlig fuktmerke



Noe fuktsøkutslag nederst på grunnmur



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Trappen til kjeller er en enkel "typisk" kjellertrapp. Det gjøres oppmerksom på at denne er bratt og tilfredstiller ikke dagens krav til opptrinn/ opptrinn. Noen store åpninger i forbindelse med rekkverk.

Det bemerkes at det er et lite område nederst på hovedtrappen som mangler rekkverk. Det er avsluttet naturlig ved trappevangens "sving".

Konsekvens/tiltak

For å lukke avvikene må det lages åpninger mindre enn 10 cm i forbindelse med kjellertrappen, og strengt tatt føre rekkverk lenger ned på trappevangen. Det er gjort oppmerksom på forholdene, og evt gjøre tiltak etter eget behov.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte dører

Enkelte dører trenger litt justering.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Påvist muselort på kaldtloft

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist en del muselort på kaldtloft. Eier har også opplevd mus fra kjøkken oppvaskkumskap. Eier kan i kalde måneder høre mus fra loftet. Årsak kan være manglende musesikring på ytterkledning, men kan også være andre steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes kartlegging og gjøres nødvendig tiltak slik at man hindrer mus inn i boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger en del bilder som eier skal prøve å oppdrive. Det er fremvist fdv fra rørlegger (alle deler som er benyttet)

Årstall: 2023

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023

1. ETASJE > BAD

TG2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21mm.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

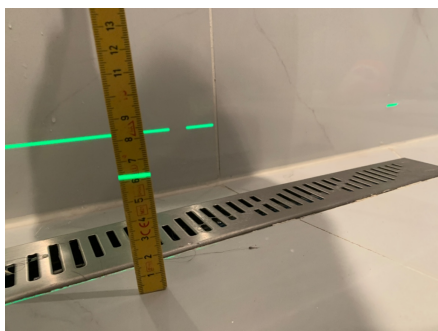
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er stedvis under 1:100 fall på gulvet. Godt fallforhold i dusjsonen. Det er ikke synlig oppbrett på membran ved terskel og terskelen er ikke tettet i overgang med fugemasse e.l.

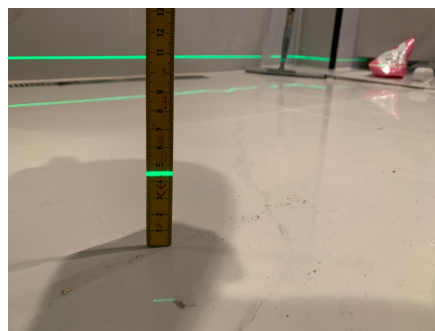
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør legges egnet fugemasse i overgang terskellist og gulvflis.



Fallforhold på 21mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk



Noe under 1:100 fall

1. ETASJE > BAD

TG1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (fdv viser Mira 4400 multicoat som tettesjikt på gulv og vegger samt Purus rennesluk) Fdv for baderomsoppussingen ligger på boligmappa.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport



Purus rennesluk



Synlig slukmansjett

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entré. Fuktmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 24%.



Ingen fukt målt i vegg ved hulltaking i entre mot dusjsonen

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ukjent alder og ingen dokumentasjon foreligger. Referansenivå er derfor ikke satt.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ubehandlet gipsplate på kassevegg ved wc. Dette er et uegnet materiale i et våtrom.

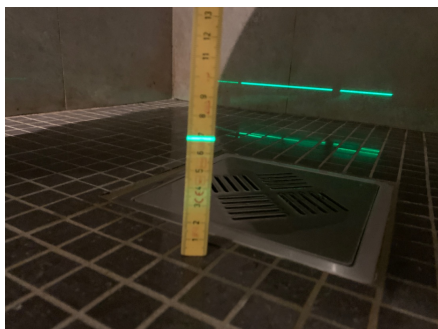
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plate bør erstattes med luke av egnet materiale.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv



Godt fall fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det er åpent i himlingen under dette badet. Ingen tegn til fukt på undergulv befaringdagen.

Tilstandsrapport



Plastsluk



Det er ikke mulig å se membran i sluket

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 25%.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, mikro og opplegg for oppvaskmaskin. Laminate benkeplate med nedfelt induksjon koketopp og nedfelt oppvaskkum.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet med normal funksjon, men har aldersrelatert slitasje.

Det er ikke komfyrvakt i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skiftes etter behov.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG-2 Avtrekk

Beskrivelse

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.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG-2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med fabrikkklakkerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, kjøøl/ frys og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Takhøye overskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



Oversiktsbilde



Røropplegget for kjøkkenet.



Løs forkantlist

2. ETASJE > KJØKKEN

TG-2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter (selve filterer er ikke montert)

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er utblåsing i skapet.

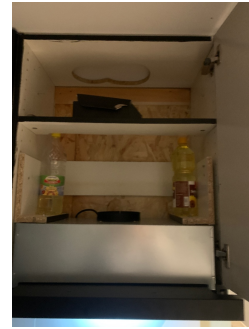
Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres rør fra ventilatoren ut gjennom overskap. Kullfilter Bør installeres.



Synlig komfyrvakt (ikke funksjonstestet)



Det bør føres rør fra ventilatoren ut gjennom skap

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av varierende matrialtyp og alder. En del nye vannrør i forbindelse med oppussing av badet. Synlig rør til rør i begge kjøkken og til begge bad. En del synlig kobberrør e.l. i kjeller.

Rørskap for leiligheten i 2. etasje plassert bak vaskemaskinen i badet i 2. etasje.

Stoppekran er plassert i kjeller. Utestoppekran plassert på gårds plass.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tidspunkt for utskiftning av eldre vannledninger nærmer seg

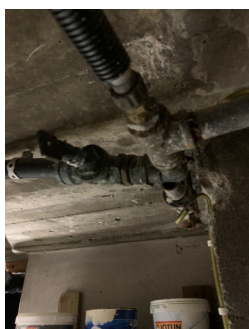
Tilstandsrapport



Rørskap for 2. etasje



Rørskap for 1. etasje



Eldre hovedstoppekran, plassert i kjeller

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast (det som er synlig). Synlig plastrør i sålen i kjeller ført ut til septikkum. Eier fikk opplyst av tidligere eier at det går plastrør helt ut til septikkummen. Ikke dokumentert.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vites ikke alder på noe av røranlegget og det er heller ikke dokumentert. Det må forventes at enkelte rør er fra byggeår, og mer enn halvparten av forventet levetid på avløpsrør overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når det ikke foreligger dokumentasjon og mye av anlegget er skjult er det vanskelig å vurdere. Det anbefales derfor en god gjennomgang av en rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via spalteventiler i vinduene.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Eldre årgang, sannsynlig at den er eldre enn 20 år. Plassert i kjellerbod

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

TG 2 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entré utstyrt med automatsikringer. Fordelerskap for 2. etasje plassert i kott.

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.

Ukjent

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?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er gjort en del elektriske arbeider etter at eier fikk foretatt en el kontroll av anlegget. Avvikene er utbedret av en elektriker på dugnad i følge eier.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei I følge eier

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

Nei I følge eier

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?

Nei

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

Ja

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

Ja Tg 2 er gitt på bakgrunn av manglende dokumentasjon og ukjent historikk.

Ledninger på kaldtloft bør festes som tiltenkt.

Tilstandsrapport

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I følge eier har tidligere eier drenert om boligen. Det er ukjent når dette ble utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet manglende dokumentasjon og er det vanskelig å si noe håndfast rundt drenering. Det vites derfor ikke eksakt hva som er utført.

Det er påvist avvik på avslutning av drengsplasten. Drengsplasten skal avsluttes med avslutningslist klemt mot grunnmur

Det er mistanke om funksjonssvikt i nordøsthjørne da det er fuktighet på gulv og nederst på vegger.

På øvrige områder på kjellerveggen er det ved stikk kontroll utført fuktsøk. Noe utslag påvist, men innenfor hva som må forventes i eldre hus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser rundt drenering på nordøst hjørne. Tiltak kan ikke utelukkes. Ved å grave opp rundt dette hjørnet vil også gi en god pekepinn på om drenering er utført iht leggeanvisning og byggforskeriens anbefaling.

Se forøvrig rom under terreng

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og Leca grunnmur på tilbygg del. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Årstall: 1950

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På inspiserte steder er det påvist andre sprekker, og det er derfor kommentert dette. Dog nevnes det at det ikke er påvist større sprekker eller avvik.

Boligen er fundamentert med betongsåle. Avløpsrør plassert i sålen har på et tidspunkt blitt skiftet, og ligger i dag åpent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen større tiltak nødvendig ut i fra inspeksjon på tilgjengelige områder.

Det bør støpes igjen over avløpsrør som ligger synlig i dagen.

TC 2 Terrenghold

Beskrivelse

Nylig grovplanert rundt deler av boligen (gårdsplassidene) Øvrig terreng rundt boligen består i all hovedsak av plen. Terrasse på den ene langsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er grovplanert på gårdsplassidene nå nylig. Det er ikke målt eksakt fallforhold, men det ser er synlig fall fra grunnmur. Dog er ikke massene komprimert.

På andre sider av boligen er det stedvis motfall og søkk helt inntil grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nødvendig terrengjustering. Også på gårdsplass kan det behov for justering når massene setter seg.



Nylig fylt på masse. Når massen setter seg kan det bli behov for ytterligere justering



Plenarealer/ grusarealer uten nok fall



Søkk i terreng inntil grunnmur

TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp mest sannsynlig til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1950. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser om at det er søkt om tilkobling til offentlig nett. Rørføringer er tegnet inn på situasjonskart og tilknytningsavgift er betalt i følge eier.

Tilstandsrapport

Røranlegg skjult i grunnen er vanskelig å ettergå og er derfor basert på alder og eiers opplysninger.

Årstall: 1950

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.

Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Septikk tank er fra 1950.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnet alder er det tid for tilknytning til offentlig nett. Dette må utføres med pumpe i følge eier.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2006

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Garasje



Anvendelse

Parkering og lagring

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen er fundamnetert med betongsåle. Ukjent byggegrunn. Yttervegger med bindingsverk satt på lecasokkel. Yttervegger med liggende kledning. Sperrekonstruksjon i saltakform tekket med korrugerte stålplater. To fløyete dører som adkomst. Adkomst også fra byggets bakside med vanlig dør.

Tilstand; Bygningen er i enkel trekonstruksjon med en del bruksslitasje og etterslep av vedlikehold. Det er bygget carport" løsninger på to sider av garasjen med annen takvinkel. Takvinklene er flatere enn opprinnelig takvinkel og konstruksjoner/ dimensjoner virker å være underdimensjonert. Enkelte steder Manger det forkantbord og renner.

Enkelte ting på bygget er vurdert til tg 1, andre tg 2 og enkelte ting tg 3.

Alti i alt må det påregnes arbeid på dette bygget for å få det opp til dagens standard. Helhetlig vurdert til tg 2.

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



Garasje

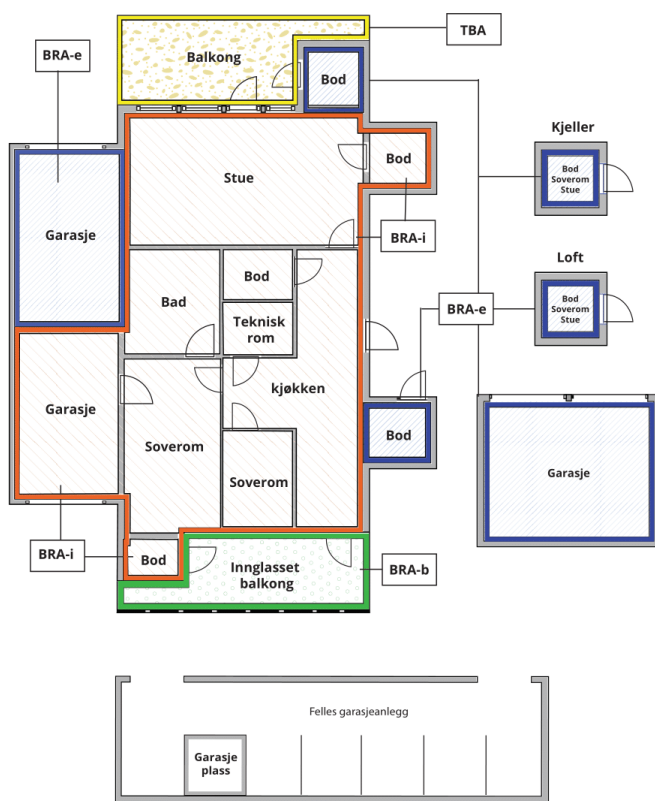
Arealer, byggetegninger og brannceller

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.



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

Hva er bruksareal?

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

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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	48			48		59	107
1. etasje	116			116	85		116
2. etasje	71			71	18	14	85
SUM	235				103	73	308
SUM BRA	235						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Boder		
1. etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, gang		
2. etasje	Soverom (hoveddel), bod (hoveddel), stue, kjøkken, soverom 2, bad, entré		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er tilbygd en utetrapp som adkomst til utleiedel i 2. etasje. Denne er ikke byggemeldt. Innvendig trapp for hoveddel er flyttet i forhold til opprinnelig tegning.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Utleiedel må anses som egen boenhet da hoveddel og uteleiden ikke har adkomstmulighet mellom enhetene. Dette utløser søknadsplikt og utløser også krav om egne brannceller. Dette kravet er ikke ivaretatt, bl.a er det åpent på loft uten synlig brannsikring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt bad i 1. etasje

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Garasje

Romfordeling

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bakkeplan		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

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	182	53
Garasje	0	0
Garasje	0	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Ole Johnny Østli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	228	27		0	2276.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Råbukkevegen 10

Hjemmelshaver

Østli Ole Johnny

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Privat vei fra hovedvei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig anlegg.

Tilknytning avløp

Privat. Boligen er tilknyttet egen septiktank.

Om tomten

Tildels gruslagt gårdsplass og plenarealer.

Tinglyste/andre forhold

Det er ca syv boliger som benytter denne private adkomstveien. I utgangspunktet er det et spleiselag på måking og vedlikehold av veien. Eier har ikke kjennskap til eller har fått noe regning for dette i sin eierperiode.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sporebank østlandet				
Kommentar Iht egenerklæringsskjema. Polisenummer ikke oppgitt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste og ga opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Info om tomteareal o.l.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.12.2025	
2	07.12.2025	
3	25.03.2026	Dør til 2. etasje og luftelyre er skiftet etter befaring

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- 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 slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttende 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

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

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Arealgrunlaget er basert på 3d-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbart datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker