

Tilstandsrapport

📍 Bevervegen 5A , 2150 ÅRNES

📖 NES kommune

gnr. 168, bnr. 140

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 13.11.2024

Rapportdato: 13.11.2024

Oppdragsnr.: 21410-1135

Referansenummer: OR1992

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye

Vår ref:



RAMBOLL

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rambøll Norge

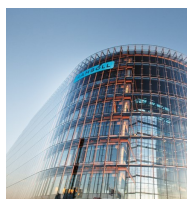
Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige 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 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.

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 bygningssakkyndig, 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig over to etasjer + kjeller med ukjent byggeår. Boligen fremstår som i normal stand alderen tatt i betraktning. Det må påregnes oppgradering av teknisk anlegg (vvs/el), våtrom og loft. Innvendig må boligen ses på som ett oppussingsobjekt, utvendig er det byttet dører, takteking og kledning i senere tid.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon er av sadlet form med ett takutstikk. Takteking av metallplater
Takrenner og nedløp av metall. Beslag og stigetrinn til pipe av metall.
Kaldt loft med adkomst via luke. Plassbygget sperrekonstruksjon i tre. Halve taket har synlig taktro, resten har forenklet undertak med duk etc.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. og 2. et. Koblede kjellervinduer fra byggeår med rammer og karmen i treverk.
Inngangsdør og verandadør av treverk med glassfelt.

Utgang fra stue til Sydøst/vest vendt veranda på ca 38 m². Verandaen er belagt med spaltegulv og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 97 cm. Utebelysning, markise og levegg.
Trapper til plenareal.

Overbygget veranda mot vest ved inngangspartiet på ca 11 m². Verandaen er belagt med spaltegulv og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 94 cm. Utebelysning, solskjerming og levegger med glassfelt.

Utvendig trapper av treverk.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

2. et.

Gulvoverflater av parkett.
Veggoverflater av malt trepanel og strietapet.
Himlingsoverflater av malt trepanel ,strietapet og tak-ess plater.

1. et.

Gulvoverflater av parkett, fliser og linoleumsbelegg.
Veggoverflater av malt trepanel/brystning og malt tapet.
Himlingsoverflater av malt trepanel og tak-ess plater.

Kjeller

Vegger og gulv av betong.
Himling med åpen himling og trepanel.
Kjelleren fremstår som en grovkjeller med synlige primærkonstruksjoner.

Innvendige trapper og rekkverk av treverk.
Malte profilerte dører.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stuer 1. et. 10 mm.
Gang 2. et. 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1.et. 236 cm.
Gang 2. et. 252 cm.

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.
Boligen har mursteinspipe, vedovn i kjeller og peis med innsats i stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskekjeller med enkel standard, Malt betonggulv og flislagte vegger. Vegghengt vaskekum med to greps blandebatteri. Arbeidsbenk med laminerte overflater. Opplegg til vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Bad

Flislagt gulv med varme. Fliser og malt strietapet på vegger. Himling med tak-ess plater. Vegghengt servantskap med nedfelt servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og overskap med lys. Dusjkabinett med dører og vegger av glass. Frittstående toalett. Vannrør av kobber, avløpsrør av plast.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Gulvoverflate av linoleum. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett benkehjørneskap med karusell. Benkeplater av heltre. Nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap på en vegg. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Nisje til komfyr og oppvaskmaskin i benk. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber, avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Tilluft via spalter i vindu. Mekanisk avtrekk fra kjøkken. Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Sikringsskap i kjeller og 2. et. med skru og automatsikringer. Eget sikringsskap i garasje.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Bygningen har betonggrunnmur. Terrenget på tomten er flatt. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Vann tilsluttet Årnes vannverk.

Tomt på 1 327,80 m² med enebolig og garasje. Tomten er opparbeidet med hage, stort plenareal, prydbusker, bærbusker og div beplantning. Brostein og hellebelagt gårdsplass.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen har ingen tegninger av boligen i sine arkiver.

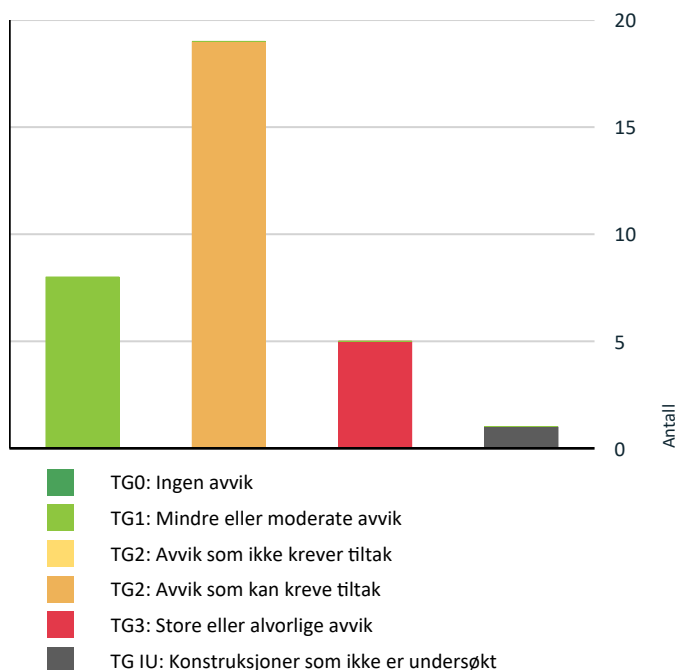
Garasje

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

Det er bygget to boder i tillegg til det som er oppført på tegningen, Utvendig stemmer tegningen ganske bra med sånn garasjen fremstår i dag.

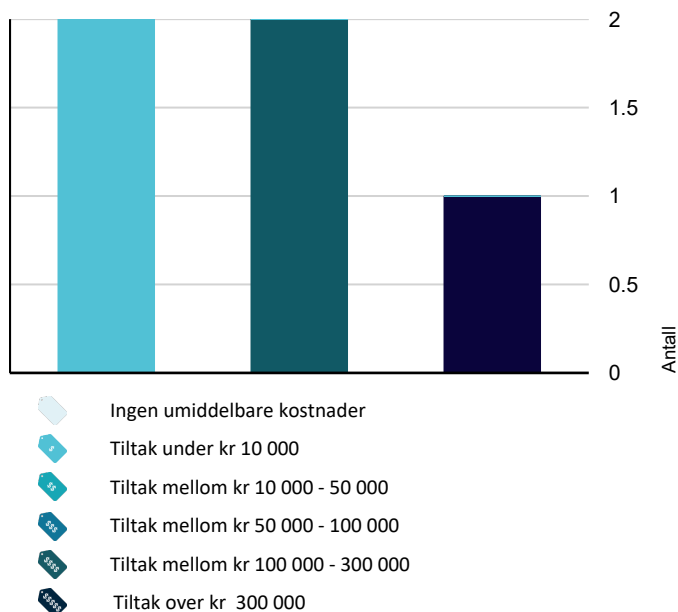
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er profesjonell part. Boligen har vert leid ut siste året.

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringdatoen.

Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringdatoen.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

 - ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

 - ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

 - ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar

Ukjent byggeår.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

📍 TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

📍 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall. Beslag og stigetrinn til pipe av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det er ukjent om det var krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takvinkel er målt til 28 grader.

Rust på pipehatt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres snøfangere av sikkerhetsmessige hensyn.

Pipehatt må kontrolleres.



📍 TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det mangler musesikring i hjørnekasser (TG2)



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon er av sadlet form med ett takutstikk. Takteking av metallplater
Kaldt loft med adkomst via luke. Plassbygget sperrekonstruksjon i tre. Halve taket har synlig taktro, resten har forenklet undertak med duk etc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svertesopp i undertaket som følge av kondenseringsproblematikk, spesielt i området over trappeløp og bad.
Noe råteskader påvist i taktro (undertak av trepanel)
Utett loftluke.
Mangelfull diffusjonsperre i et. skille.
Ekskrementer etter mus påvist.

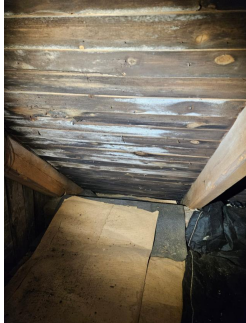
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

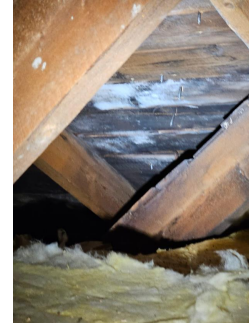
Boligen har damplekkasje til loft fra underliggende rom. Det må etableres ny diffusjonsperre mot bjelkelaget.
Loftluken må byttes.
Deler av undertaket må byttes for og slette avviket (råteskadet trevirke)
Anbefaler kontroll for skadedyr.
Loftet hadde begrenset inspeksjonsmulighet. Anbefaler ytterligere undersøkelse når bedre tilkomst er etablert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Kondensskade over trappeløp.



Kondensskade på takutstikk over bad.



Utett loftluke med provisorisk stige.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. og 2. et. Koblede kjellervinduer fra byggeår med rammer og karmen i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekk i glass på vindu på vaskekjeller.
Vinduer/karmen er slitte/utette pga. lang brukstid og manglende vedlikehold.
Det er merker etter kondens i karmen, spesielt i 2. et.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprukket glass må skiftes. Med hensyn til slitasje og høy alder bør det planlegges utskifting av vinduer.



Sprukket glass i kjellervindu.



Kondensmerker i karm.

Dører

Inngangsdør og verandadør av treverk med glassfelt.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til Sydøst/vest vendt veranda på ca 38 m². Verandaen er belagt med spaltegulv og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 97 cm. Utebelysning, markise og levegg. Trapper til plenareal.

Overbygget veranda mot vest ved inngangspartiet på ca 11 m². Verandaen er belagt med spaltegulv og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 94 cm. Utebelysning, elektrisk solskjerming og levegger med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er for lavt iht. dagens krav. Rekkverkshøyden oppfyller de krav som var gjeldene da byggesøknaden ble innvilget.

En trapp til hage mangler rekkverk (TG3).

Deler av rekkverk på veranda med adkomst fra stue er for dårlig avstivet.

Gulv er ubehandlet og har symptomer på oppsprekking.

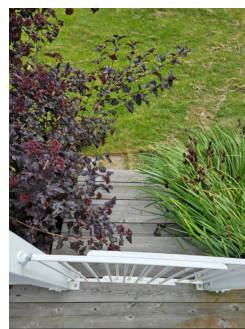
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må etableres.

Rekkverk må avstives.

Gulvet må overflatebehandles.



Mangler rekkverk.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapper av treverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

2. et.

Gulvoverflater av parkett.

Veggoverflater av malt trepanel og strietapet.

Himlingsoverflater av malt trepanel, strietapet og tak-ess plater.

1. et.

Gulvoverflater av parkett, fliser og linoleumsbelegg.

Veggoverflater av malt trepanel/brystning og malt tapet.

Himlingsoverflater av malt trepanel og tak-ess plater.

Kjeller

Vegger og gulv av betong.

Himling med åpen himling og trepanel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Merker etter gammel fuktskade i skråhimling på ett soverom.
Det er knirk i gulv i 1 og 2. et.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskadet himling må undersøkes ytterligere.

Gulvplater må trolig etterskrus for å få vekk knirk i gulv. Normalt ikke økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak. Bør tas i forbindelse med utskifting av gulv.

TE1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskille av:

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 10 mm.

Gang 2. et. 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1.et. 236 cm.

Gang 2. et. 252 cm.

TE2 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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TE2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn i kjeller og peis med innsats i stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Anbefale kontroll fra det lokale feiervesenet av ildsted og pipe.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren fremstår som en grovkjeller med synlige primærkonstruksjoner (vegger og gulv).

Vurdering av avvik:

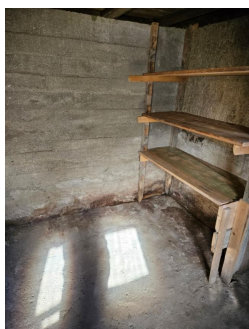
- Det er avvik:

Avleiring av salt/kalkutslag observeres stedvis på grunnmur. Forholdet behøver ikke å medføre store konsekvenser for boligen slik den brukes idag. Rom med salt/kalkutslag bør ikke innredes innen problemet er adressert. God ventilering av kjellerrommet anbefales. Bygget har ikke fuktspærre mot grunnen, dette resulterer i at fukt trenger inn gjennom betonggulv og opp i vegger

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

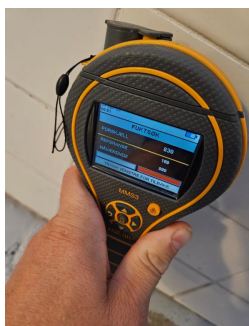
Anbefaler bedre ventilasjon av kjellere, gjerne i form av et permanent avfuktersystem. Ved planer om bruksendring må det innhentes fagkompetanse før tiltak iverksettes.



Fuktmerker i overgang vegg/gulv.



fuktmåling av treverk i himling. Fuktig/risiko.



Fuktsøk på vegg indikerer at konstruksjonen er fuktig

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper og rekkverk av treverk.

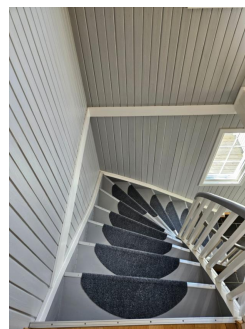
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



📍 TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm. Generell slitasje etter lang tid bruk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen dører må justeres, det må påregnes overflatebehandling.

📍 TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

📍 TG 3 Generell

Flislagt gulv med varme. Fliser og malt strietapet på vegger. Himling med tak-ess plater. Vegghengt servantskap med nedfelt servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og overskap med lys. Dusjkabinett med dører og vegger av glass. Frittstående toalett. Vannrør av kobber, avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er utettheter på vegg i dusjonen.

Gulvflis med dårlig vedheft mot underlaget.

Mangelfull ventilering av våtrommet.

Membran har passert mere en 50% av antatt levetid.

Sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon. Plassert under kabinett.

Utette rørgjennomføringer i vegg under servant.

Ikke tilfredsstillende fall på gulv.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



Røregjennomføringer i dusjsone.

2. ETASJE > BAD

TG2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Det ble med egnet instrument målt relativ fuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot dusjsone 34% ved 19 grader.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

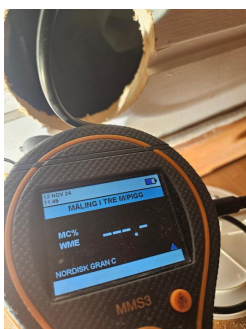
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble påvist plast i konstruksjonen.

Det mangler isolasjon mellom varmt og kaldt rom.

Vegg mellom bad og soverom har ikke bunnvill.

Badet må bygges opp etter gjeldende standard for å lukke avviket.



KJELLER > VASKEKJELLER

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Vaskekjeller med enkel standard, Malt betonggulv og flislagte vegger. Veggehengt vaskekum med to greps blandebatteri. Arbeidsbenk med laminerte overflater. Opplegg til vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har ikke membran og kan ikke sies og være vantett.
Rommet mangler tilfredsstillende ventilasjon

Konsekvens/tiltak

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

Vær oppmerksom ved buk. Må ikke utsettes for fritt vann.
Rommet må renoveres for å få tilstandsgrad 1 eller 0.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av betongvegger. Se kommentar under kjeller ang fukt i grunnmur.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Gulvoverflate av linoleum. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett benkehjørneskap med karusell. Benkeplater av heltre. Nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap på en vegg. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Nisje til komfyr og oppvaskmaskin i benk. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber, avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk i gulv.
Skade i belegget.
Kjøkkeninnredning har høy slitasjegrاد, men anses allikevel som funksjonelt.
Fuktskade i benkeplate i område rundt kjøkkenkum

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benkeplate bør slipes og overflatebehandles/(byttes)
Gulvspon bør etterskrus. Linoleumsbelegg må resveises/skiftes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator har dårlig effekt.
Det kommer matos ut i rommet ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler at ventilator byttes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

🔧 TG 2 Ventilasjon

Tilluft via spalter i vindu. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vurdert at ventilasjonen i boligen ikke er optimal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å oppgradere ventilasjonen av boligen for hyppigere luft utskifting.

🔧 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

🔧 TG 3 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap i kjeller og 2. et. med skru og automatsikringer. Eget sikringsskap i garasje.

Generelt om anlegget

1. 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
Ukjent

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

Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Ja

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

Nei

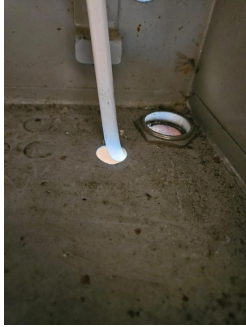
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På bakgrunn av alder, påviste feil og generelt lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.

Kostnad er kun basert på kontroll av anlegget.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utettheter i skap garasje.



Kontakt med skjøteledning, ødelagt bryter. Garasje



Deksel for vvb er ødelagt.

TG 3 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 forenklede 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.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1990.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TE1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TE2 Terrengforhold

Terreng på tomten er flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er områder rundt boligen hvor vann kan bli stående eller renne inn mot bygningsmassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengjustering anbefales slik at vann ledes bort fra bygningsmassen.

TE2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Vann tilsluttet Årnes vannverk.

Vurdering av avvik:

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

TE1 Andre tomteforhold

Tomt på 1 327,80 m² med enebolig og garasje. Tomten er opparbeidet med hage, stort plenareal, prydbusker, bærbusker og div beplantning. Brostein og hellebelagt gårds plass

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

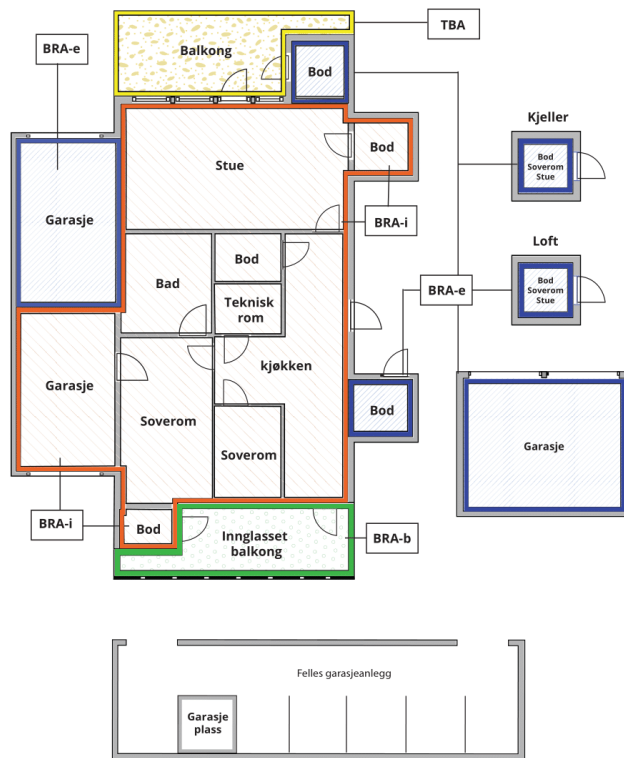
Hva er måleverdig areal?

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 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 byggeteknisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	67			67	
1. Etasje	67			67	49
Kjeller					
SUM	134				49
SUM BRA	134				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad		
1. Etasje	Entré , Kjøkken , Stue , Stue 2		
Kjeller	Trapperom , Bod , Bod 2, Bod 3, Vaskekjeller		

Kommentar

Kjelleren har ikke målbart areal pga. for lav romhøyde. Rommene er allikevel tatt med i arealoppsettet. Dette til info.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen har ingen tegninger av boligen i sine arkiver.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

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

Kommentar

17 m2 av garasjen benyttes til biloppstillingsplass, resterende areal er i dag boder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er bygget to boder i tillegg til det som er oppført på tegningen, Utvendig stemmer tegningen ganske bra med sånn garasjen fremstår i dag.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	134	0
Garasje	0	38

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2024	Daniel Østbye	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3034 NES	168	140		0	1327.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bevervegen 5A

Hjemmelshaver

Fredrikstad Eiendom & Marina AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger like utenfor Årnes sentrum i Nes Kommune, Viken fylke.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Årnes vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1990

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Garasje oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med tømmermannkledning. Gulv av støpt plate på mark. Takkonstruksjon av sadlet form tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp av metall. Garasjeport i tre. Det er lagt opp strøm til bygningen. Det er innredet tre bodrom i garasjen.

Vedlikehold

Det må påregnes vesentlig vedlikeholdsarbeid med garasjen, spesielt dører vinduer og port er i dårlig stand.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	03.03.1989	Garasje	Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæring	04.09.2023		Gjennomgått	8	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.
 - 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.

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 rekkverkshøyder/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 dampspærren 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 sokkeletasje) 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 tilgjengelig 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.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold 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, utforde kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 overgangperiode 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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