

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Stokkebekkveien 182, 1816 SKIPTVET

 SKIPTVET kommune

 gnr. 66, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m<sup>2</sup> BRA-i: 162 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.02.2025

Rapportdato: 07.03.2025

Oppdragsnr.: 21049-1686

Referansenummer: BL1721

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstoppdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med kjeller, oppført i 1970, med et totalt bruksareal på 162 m<sup>2</sup>.

Boligens romløsning: Hovedetasjen inneholder en romslig entré, gang, to soverom, bad, kjøkken og en lys stue med utgang til en sørøstvendt terrasse på 20 m<sup>2</sup>. Kjelleren består av en hall med trapp, vaskerom, toalettrom, bod, kjellerstue, soverom og en egen inngang med utgang til hagen.

## Oppvarming:

Boligen varmes opp med en luft-til-luft varmepumpe (plassering i trappeoppgangen, alder ukjent), varmekabler på badet, samt vedovner både i stue og kjellerstue. I tillegg er det elektrisk oppvarming via panelovner.

## Bad:

Badet i hovedetasjen (renovert i 2005) har vinylbelegg på gulvet og baderomsplater på veggene. Innredningen består av en hvit baderomsseksjon med veggmonterte sideskap, helstøpt servantplate, kromfarget blandebatteri og speil med belysning. Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler gir gulvvarme, og rommet har ventilasjon via en elektrisk baderomsvifte.

## Vaskerom og toalettrom i kjeller:

Vaskerommet har ubehandlet betonggulv med sluk, vegger med en kombinasjon av panel og murpuss, samt himling med malt trepanel og synlige rørføringer. Det er utstyrt med varmtvannsbereder, en taklampe for belysning og et lite vindu for naturlig lysinnslipp. Toalettrommet har gulvbelegg, malte trepanelvegger, et gulvstående toalett og en elektrisk panelovn. Et lite vindu gir noe dagslys, men rommet mangler ventilasjon.

## Kjøkken:

Kjøkkenet i hovedetasjen har lyse, profilerte skapfronter kombinert med en mørk laminert benkeplate. Det er utstyrt med frittstående kjøl-/fryseskap, integrert stekeovn og platetopp, samt en ventilator med avtrekk ut. Oppvaskmaskinen er plassert under benkeplaten, og vasken i rustfritt stål har dobbelt kum og blandebatteri. Veggen mellom benkeplate og overskap er kledd med kjøkkenplater, og det er montert belysning under ett av overskapene. Gulvet er lagt med laminat, og det er plass til et spisebord.

## Tilstand og standard:

Overflater, innredninger og installasjoner i boligen er av eldre årgang og viser tegn til generell slitasje. For mer detaljerte vurderinger henvises det til rapportens øvrige punkter.

## Tomt og uteområde:

Eiendommen ligger på en eiet tomt på 908 m<sup>2</sup> i skrånende terreng. Tomten er godt opparbeidet med en gruslagt gårdsplass som gir romslige parkeringsmuligheter for både beboere og gjester. Plenområdene gir eiendommen et grønt og innbydende preg, og det er god plass for både lek og rekreasjon. Den åpne og solrike beliggenheten sikrer gode lysforhold

gjennom store deler av dagen, samtidig som tomten er tilstrekkelig skjermet for å ivareta privatliv og skape et behagelig bomiljø. Det er muligheter for videre tilpasninger, enten det er å etablere en hyggelig uteplass, plante blomster og busker eller skape en frodig hage.

I tillegg finnes frittliggende redskapsbod på 11 m<sup>2</sup>, som gir praktisk lagringsplass for hageredskaper og annet utstyr.

## Enebolig - Byggeår: 1970

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra 2015, besiktiget fra takfot.

\*Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2015. Det er montert, stigetrinn til pipen og overtrukket pipehatt. Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående trekledning fra byggeår.

\*Eier opplyser om at kledningen er skiftet ut etter behov.

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter med bordtak som undertak. I deler av loftet er det lagt sporadisk gulv, tilkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig fra 80 tallet. Vindu på kjøkkenet er fra 2008.

Trevinduer med koblet glass i kjeller fra byggeår

Boligen har malt ytterdør med glassfelt, installert i 2010.

Kjeller har malt ytterdør med sidevinduer fra byggeår.

Balkongdør i tre med 2-lags glass i stue/kjøkken med utgang til balkong fra 2016.

Sørøstvendt terrasse på 20 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Oppført i imp. treverkskonstruksjon med imp rekkverk og terrassebord. Rekkverk har en høyde på under 90cm.

Utvendige trapp med repos i imp treverkskonstruksjon og rekkverk fra 2010.

Frittliggende redskapsbod på 11 m<sup>2</sup>, oppført i byggeåret. Boden er uisolert og bygget med bindingsverksvegger kledd med stående trekledning. Gulvkonstruksjonen består av et bjelkelag mot grunn. Takkonstruksjonen er et saltak tekket med takshingel.

\*Boden bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

### INNSENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater består av

- Gulv: Laminat, vinylbelegg og heltre furugulv.
- Vegger: Malt og lakkert trepanel.
- Himling: Himlingsplater og trepanel

# Beskrivelse av eiendommen

\* Overflater er oppgradert periodevis, men bærer preg av høy alder og slitasje.

Gulvet er støpt betong på grunn, uten isolasjon og diffusjonssperre, i tråd med vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Kjellerstuen har tilfarergulv, og etasjeskillet består av trebjelkelag.

## 1.etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet.

## Kjeller:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hall m/trapp på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Pipen er oppført i Leca eller et tilsvarende lettklinkerprodukt. Det er montert vedovn i stuen i 1. etasje samt i kjellerstuen fra 2010, og sotluken er plassert i boden i kjelleren.

\*Ansvaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Kjelleren ligger under terreng, og enkelte vegger er utlektet fra grunnmuren. Gitt alderen på dreneringssystemet, vurderes denne konstruksjonen å ha en fuktrisiko, til tross for at det ikke er observert synlige skader. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling har avdekket at det er en svartpapp mot bakvegg, noe som erfaringsmessig øker risikoen for fuktproblematikk.

## Spesifikt forbehold:

Det er risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen, spesielt bak utlektede vegger, hvor eventuelle fuktproblemer ikke nødvendigvis er synlige ved befaring. Tilstanden kan endre seg over tid, avhengig av dreneringens funksjon og fuktbelastningen mot grunnmuren.

Innvendig tretrapp med åpne trappetrinn fra byggeår  
Innvendige dører består av malte trefinerdører og fyllingsdører fra byggeår og 2015.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Badet i 1. etasje har vinylbelegg på gulvet og baderomsplater på veggene. Innredningen består av en hvit baderomsseksjon med veggmonterte sideskap med profilerte fronter, servant i helstøpt plate, kromfarget blandebatteri og speil med belysning. Videre er badet utstyrt med dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert en taklampe i himlingen, og gulvet har

elektriske varmekabler. Ventilasjon skjer via en elektrisk baderomsvifte.

\*Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift 1997. Arbeider er utført av rørlegger Ole Skår, dokumentasjon er ikke tilgjengelig. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga plassering av dusjonen i rommet som tilstøter yttervegger. Ihht. Forskrift til avhendingslova, Tryggere bolighandel ble det gjort søk etter fukt på overflater ved bruk av et protimeter MMS2, uten å påvise noen unormale forhold.

## Vaskerom

Vaskerommet ligger i kjelleren og har ubehandlet betonggulv med sluk, vegger med en kombinasjon av panel og murpuss, samt himling med malt trepanel og synlige rørføringer. Rommet er utstyrt med en varmtvannsbereder. Det er naturlig lysinnslipp via et mindre vindu, og belysning fra en taklampe. Avløps- og vannrør er synlige langs veggene.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har profilerte, lyse skapfronter og en mørk benkeplate i laminat. Innredningen inkluderer frittstående kjøl-/fryseskap, integrert stekeovn og platetopp med ventilator i overskap og avtrekk ut. Oppvaskmaskin er plassert under benkeplaten, og kjøkkenvasken er i rustfritt stål med dobbelt kum og blandebatteri. Veggen mellom benkeplate og overskap har kjøkkenplater, og det er belysning under ett av overskapene. Gulvet har laminat, og kjøkkenet har en spiseplass.

## Til informasjon:

Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring med Waterguard. Kravet ble innført i 2010, men siden den elektriske installasjonen ikke er endret eller rørføringer ikke er byttet, er det ikke påkrevd. Det anbefales likevel å ettermontere for økt sikkerhet. Kjøkkenventilator er plassert i skap over platetoppen med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet i kjelleren har gulv belagt med belegg og vegger kledd med malt trepanel. Rommet er enkelt innredet med et gulvstående toalett og en elektrisk panelovn for oppvarming. Det er et vindu over toalettet som gir noe naturlig lys, men det er ingen mekanisk eller naturlig ventilasjon. Rommet har en enkel standard med noe bruksslitasje.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber fra byggeår, med stoppekran plassert på vaskrom i kjeller. Vannrørene fra badet er i plast (rør i rør) fra 2005.

Avløpsrør av plast fra byggeår, med lokale utskiftinger. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via stakeluke på vaskerom og i sluk, vannlåser, toalett etc.

Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg og spalter i vinduer. Avtrekk fra kjøkken og bad. Normalt for boliger fra oppføringstidspunktet.

Boligen varmes opp med en luft-til-luft varmepumpe av ukjent alder,

# Beskrivelse av eiendommen

plassert i trappenedløpet, varmekabler på bad, samt vedovn i både stue og kjellerstue. I tillegg benyttes elektrisk oppvarming med panelovner og lignende.

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2015, plassert på vaskerom med sluk i rommet. (bereder ser dog eldre ut enn 2015)

\*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang fra 2022 1.etasje. Boligen har både et åpent og skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp

- Kurser 11

\*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Dreneringen er fra byggeåret, men ble fornyet på to sider på 80-tallet.

Grunnmur i lettklinker med betongsåle som fundament fra byggeår. Eiendommen ligger i skrånede terreng fra sør. Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget.

Utvendige avløpsrør av ukjent type og alder og vannledning av jern fra byggeåret. Offentlig vann via private stikkledninger og avløp til minirensanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

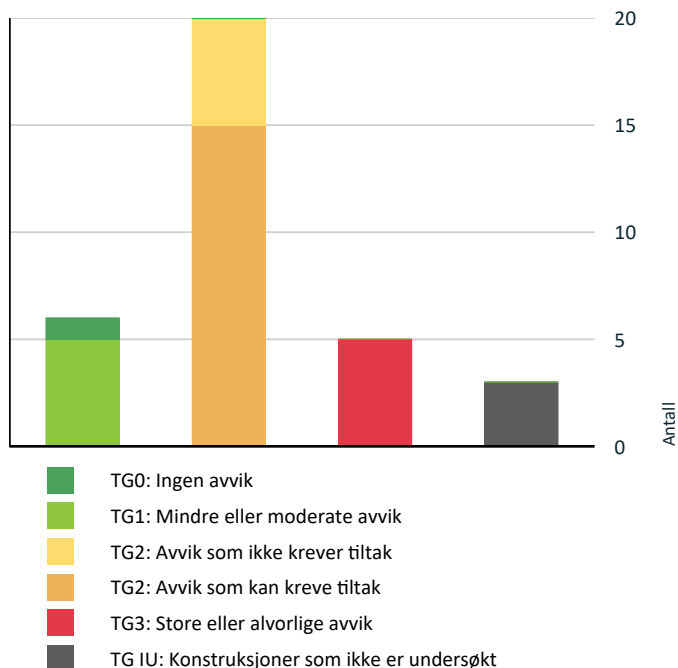
Enebolig

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

I 1. etasje er bad og toalettrom slått sammen med bad, mens i kjelleren er sekundære rom omgjort til hoveddel, og WC er flyttet. Disse endringene krever søknad, da omgjøring av et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller omvendt – er en bruksendring som er søknadspliktig, selv om det ikke er foretatt fysiske endringer i bygningen.

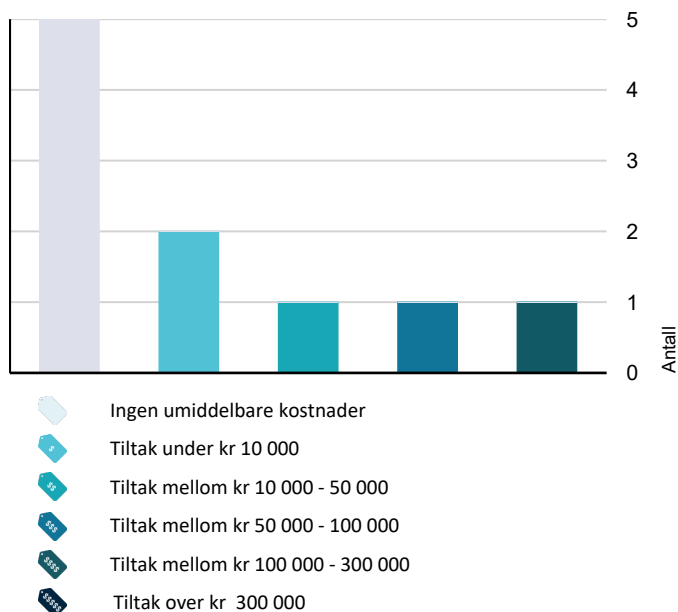
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

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

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



# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [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](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1970

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Anvendelse

Benyttes til boligformål.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt de siste årene, se informasjon fra eier under.

## UTVENDIG

### TE 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongtakstein fra 2015, besiktiget fra takfot.

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

Årstall: 2015

Kilde: Eier

### TE 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2015. Det er montert, stigetrinn til pipen og overtrukket pipehatt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

### TE 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående trekledning fra byggeår.

\*Eier opplyser om at kledningen er skiftet ut etter behov.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal dreneres ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggene samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermer.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

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

Råteskadet trekledning bør skiftes ut.

Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå ytterligere råteskader og redusert levetid på treverket.

Musesperre må etableres.

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter med bordtak som undertak. I deler av loftet er det lagt sporadisk gulv, tilkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres symptomer på aktivitet fra mus.

Det er påvist fuktskjolder rundt gjennomføringer i takkonstruksjonen, uten at det ble påvist noe råte.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mus i boliger er ikke unormalt, men mus er skadedyr og kan forårsake skader på konstruksjoner og luktproblemer i boligen. Det bør derfor gjennomføres tiltak for å musesikre boligen. Eier sier hun ikke er plaget med mus.

Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje. Kontinuerlig tilsyn er anbefalt.

## ! TG 3 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig fra 80 tallet. Vindu på kjøkkenet er fra 2008. Trevinduer med koblet glass i kjeller fra byggeår

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Vinduets karmar har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

Boligen har malt ytterdør med glassfelt, installert i 2010.  
Kjeller har malt ytterdør med sidevinduer fra byggeår.  
Balkongdør i tre med 2-lags glass i stue/kjøkken med utgang til balkong fra 2016.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hovedytterdøren har begynt å svulle i nedre del av dørblad.  
Ytterdør i kjeller bærer preg av høy alder og slitasje.  
Ett av sidevinduene er sprukket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å bevare funksjon og estetikk. Uten tiltak kan slitasjen forverres, noe som kan påvirke tetthet og brukervennlighet.  
Sprukket vindu bør skiftes ut.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørøstvendt terrasse på 20 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Oppført i imp. treverkskonstruksjon med imp rekkverk og terrassebord. Rekkverk har en høyde på under 90cm.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 m. I dette tilfelle er rekkverket målt til under 90 cm og tilfredsstillende ikke minimumskravet til høyde på rekkverk.

Det er påvist skjevheter i terrassen og manglende fagmessig utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.

For å rette opp skjevhetene i terrassen bør grunnarbeidet vurderes og eventuelt forbedres for å hindre videre setninger. Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevhetene forverres over tid, noe som kan redusere stabiliteten og sikkerheten til terrassen.

## TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapp med repos i imp treverkskonstruksjon og rekkverk fra 2010.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Ved høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 m. I dette tilfelle er rekkverket målt til under 90 cm og tilfredsstillende ikke minimumskravet til høyde på rekkverk.

Det er påvist skjevheter i trapp og repos og manglende fagmessig utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.

For å rette opp skjevhetene i konstruksjonen bør grunnarbeidet vurderes og eventuelt forbedres for å hindre videre setninger. Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevhetene forverres over tid, noe som kan redusere stabiliteten og sikkerheten til terrassen.

## TEIU Andre utvendige forhold

Frittliggende redskapsbod på 11 m<sup>2</sup>, oppført i byggeåret. Boden er uisolert og bygget med bindingsverksvegger kledd med stående trekledning. Gulvkonstruksjonen består av et bjelkelag mot grunn. Takkonstruksjonen er et saltak tekket med takshingel.

\*Boden bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



## INNVENDIG

### TE2 Overflater

Innvendige overflater består av

- Gulv: Laminat, vinylbelegg og heltre furuguv.
- Vegger: Malt og lakkert trepanel.
- Himling: Himlingsplater og trepanel

\* Overflater er oppgradert periodevis, men bærer preg av høy alder og slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader og bruksslitasje, slik som hakk, merker ...., og generelt behov for vedlikehold flere steder på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er opp til den enkelte om de ønsker å pusse opp overflatene, men ved eierskifte vil det være naturlig med utskifting eller oppussing av enkelte overflater.

### TE2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet er støpt betong på grunn, uten isolasjon og diffusjonssperre, i tråd med vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Kjellerstuen har tilfarergulv, og

# Tilstandsrapport

etasjeskillet består av trebjelkelag.

## 1. etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet.

## Kjeller:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hall m/trapp på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

## 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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.

Slike skjevheter som det opplyses om her kan være normale, og kan skyldes at bygninger beveger seg og setter seg etter oppføring. Vurderingen i rapporten er en stikkprøvekontroll, og er ikke en måling av hvor rette/skjeve gulvene er. Vil en vite det anbefales en planhetsmåling på alle gulv, hvilket ikke inngår i denne tilstandsvurderingen."

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Pipe og ildsted

Pipen er oppført i Leca eller et tilsvarende lettklinkerprodukt. Det er montert vedovn i stuen i 1. etasje samt i kjellerstuen fra 2010, og sotluken er plassert i boden i kjelleren.

\*Ansvaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjelleren ligger under terreng, og enkelte vegger er utlekket fra grunnmuren. Gitt alderen på dreneringssystemet, vurderes denne konstruksjonen å ha en fuktrisiko, til tross for at det ikke er observert synlige skader. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling har avdekket at det er en svartpapp mot bakvegg, noe som erfaringsmessig øker risikoen for fuktproblematikk.

Spesifikt forbehold:

# Tilstandsrapport

Det er risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen, spesielt bak utlektede vegger, hvor eventuelle fuktproblemer ikke nødvendigvis er synlige ved befaring. Tilstanden kan endre seg over tid, avhengig av dreneringens funksjon og fuktbelastningen mot grunnmuren.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking ble det benyttet et Protimeter MMS2 med pigger for å måle fuktinnholdet i bunnsvillen. Målingene viste et fuktinnhold på 14,4 vektprosent, som er under grenseverdiene. Mugg- og råtesopp kan begynne å utvikle seg over 17 vektprosent. Undersøkelsen avdekket at det er en svartpapp mot bakvegg, noe som erfaringsmessig kan øke risikoen for fuktproblemer.

Eldre kjellere er ofte ikke egnet som boligrom. På oppføringstidspunktet ble de fleste kjellere bygget uten vesentlig fuktsikring eller isolasjon og var primært ment for lagring. Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan eldre fundamenter fortsatt være i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende eller kapillærbrytende underlag er utfordrende å utbedre, noe som øker risikoen for fuktproblemer over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstedeværelsen av svartpapp mot bakvegg øker risikoen for skjult fuktansamling, som kan være vanskelig å oppdage før skader har utviklet seg.

Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig for å avdekke eventuelle endringer. Dersom rommet skal brukes til varig opphold, bør ytterligere fuktsikring vurderes, som forbedret drenering, oppgradering av utvendig grunnmursplast. På vegger med svartpapp bør man være særlig oppmerksom på tegn til fuktansamling, og eventuelt vurdere alternative løsninger for innvendig kledning. Ved indikasjoner på økende fuktighet bør det innhentes en fagkyndig vurdering for å avklare nødvendige utbedringstiltak.



## TE 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp med åpne trappetrinn fra byggeår

### Vurdering av avvik:

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

Trappen bærer preg av høy alder og slitasje

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Generell vedlikehold av trappen må påregnes

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE 2 Innvendige dører

Innvendige dører består av malte trefinerdører og fyllingsdører fra byggeår og 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører er slitt, og noen er trege å åpne og lukke.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Dører kan justeres og overflatebehandles ved at de pusses og males.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

#### **Generell**

Vaskerommet ligger i kjelleren og har ubehandlet betonggulv med sluk, vegger med en kombinasjon av panel og murpuss, samt himling med malt trepanel og synlige rørføringer. Rommet er utstyrt med en varmtvannsbereder. Det er naturlig lysinnslipp via et mindre vindu, og belysning fra en taklampe. Avløps- og vannrør er synlige langs veggene.

#### Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og har ingen form for tettesjikt. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Rommet har mer preg av en tradisjonell vaskekjeller og er kun egnet for enklere bruk.

Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktopptrekk i konstruksjonen, lekkasjer og fuktskader over tid. Eventuell vannsøl eller lekkasjer kan trekke inn i gulv og vegger, noe som kan føre til skader på bygget.

Dersom rommet skal brukes som et moderne vaskerom med våtromsstandard, bør det etableres tettesjikt i gulv og eventuelt på vegger, samt oppgraderes i henhold til gjeldende våtromsnorm. Alternativt kan rommet fortsatt brukes som vaskekjeller, men det anbefales å ha god ventilasjon og unngå vannsøl for å redusere risikoen for fuktproblemer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### KJELLER > VASKEROM

#### **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

#### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### 1. ETASJE > BAD

#### **Generell**

Badet i 1. etasje har vinylbelegg på gulvet og baderomsplater på veggene. Innredningen består av en hvit baderomsseksjon med veggmonterte sideskap med profilerte fronter, servant i helstøpt plate, kromfarget blandebatteri og speil med belysning. Videre er badet utstyrt med dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert en taklampe i himlingen, og gulvet har elektriske varmekabler. Ventilasjon skjer via en elektrisk baderomsvifte.

\*Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift 1997. Arbeider utført av rørlegger Ole Skår, dokumentasjon er ikke tilgjengelig.

**Årstall:** 2005

#### Vurdering av avvik:

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

Arbeider er ikke fagmessig utført samtidig som at gulvbelegget har begynt å sprekke. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Totalrenovering anbefales primært på grunn av alder og sprekker i belegget. Badet kan fortsatt benyttes med forsiktig bruk, fortrinnsvis med dusjkabinett. Dette kan redusere risikoen for fuktskader, men erstatter ikke et mangelfullt tettesjikt/membran eller eventuelle skader på rør.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga plassering av dusjsonen i rommet som tilstøter yttervegger. Ihht. Forskrift til avhendingslova, Tryggere bolighandel ble det gjort søk etter fukt på overflater ved bruk av et protimeter MMS2, uten å påvise noen unormale forhold.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkenet har profilerte, lyse skapfronter og en mørk benkeplate i laminat. Innredningen inkluderer frittstående kjøll-/fryseskap, integrert stekeovn og platetopp med ventilator i overskap og avtrekk ut. Oppvaskmaskin er plassert under benkeplaten, og kjøkkenvasken er i rustfritt stål med dobbelt kum og blandebatteri. Veggen mellom benkeplate og overskap har kjøkkenplater, og det er belysning under ett av overskapene. Gulvet har laminat, og kjøkkenet har en spiseplass.

Til informasjon:

Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring med Waterguard. Kravet ble innført i 2010, men siden den elektriske installasjonen ikke er endret eller rørføringer ikke er byttet, er det ikke påkrevd. Det anbefales likevel å ettermontere for økt sikkerhet.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er opp til hver enkelt om innredningen ønskes fornyet.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er plassert i skap over platetoppen med avtrekk ut.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet i kjelleren har gulv belagt med belegg og vegger kledd med malt trepanel. Rommet er enkelt innredet med et gulvstående toalett og en elektrisk panelovn for oppvarming. Det er et vindu over toalettet som gir noe naturlig lys, men det er ingen mekanisk eller naturlig ventilasjon. Rommet har en enkel standard med noe brukslitasje.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber fra byggeår, med stoppekran plassert på vaskrom i kjeller. Vannrørene fra badet er i plast (rør i rør) fra 2005.

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra byggeår.  
Stoppekran lokalisert i fordelerskapet.

\*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

#### Vurdering av avvik:

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

Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene.

Vannledninger i plast (rør i rør) er ikke ført inn i et fordelerskap, men ligger synlig i himling på vaskerom.

I 2005 var Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK97) gjeldende, og den inneholdt krav til hvordan lekkasjevann fra rør-i-rør-systemer skulle håndteres. Ifølge TEK97 skulle installasjoner for vannforsyning utføres slik at lekkasjer ble synlige og ikke kunne føre til skjulte fuktskader.

Sanitæranlegg krevde at installasjoner skulle utføres slik at eventuelle lekkasjer ikke kunne føre til skade på konstruksjoner eller bygningsdeler.

Forholdet kan føre til fukt- og vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport

For å oppfylle kravene og sikre at eventuelle lekkasjer blir synlige, anbefales det å etablere en løsning som leder lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet til sluk eller annen kompensierende løsning.

Dette kan gjøres ved:

- \* Installere vannledningene i et fordelerskap med avrenning til sluk.
- \* Sikre at eventuelle lekkasjer blir synlige ved å lede vannet til et område hvor det oppdages raskt med bruk av Waterguard eller tilsvarende system.

Kobberrørene bør inspiseres og rengjøres ved irrdannelse, og beskyttes mot fukt og kjemikalier. Om korrosjonen er omfattende, kan utskifting være nødvendig for å unngå lekkasjer og dyre reparasjoner.



## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår, med lokale utskiftinger. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via stakeluke på vaskerom og i sluk, vannlåser, toalett etc.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg og spalter i vinduer. Avtrekk fra kjøkken og bad. Normalt for boliger fra oppføringstidspunktet.

## TG IU Varmesentral

Boligen varmes opp med en luft-til-luft varmepumpe av ukjent alder, plassert i trappenedløpet, varmekabler på bad, samt vedovn i både stue og kjellerstue. I tillegg benyttes elektrisk oppvarming med panelovner og lignende.

## TG 2 Varmtvannstank

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2015, plassert på vaskerom med sluk i rommet. (bereder ser dog eldre ut enn 2015)

\*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

### Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Sikringskap med automatsikringer plassert i gang fra 2022 1.etasje. Boligen har både et åpent og skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 11

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

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?  
**Ja**

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 utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, og det er kun fremlagt samsvarserklæring for arbeidet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.**

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**

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

## Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

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

Ja

## 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 **Manglende mekanisk beskyttelse av kabler og ujorderte stikkontakter utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko.**

**Stikkontakter er uten jordtilkobling. Stikkontakter er uten jordtilkobling. Ujordede stikkontakter gir redusert sikkerhet ved bruk av elektriske apparater, spesielt i rom med fukt eller metalliske overflater. Dette kan øke risikoen for elektrisk støt og skader ved feilstrøm. Det anbefales å oppgradere til jordede stikkontakter.**

**Tilkobling av varmtvannsbereder via stikkontakt kan føre til varmgang og økt brannfare, særlig ved langvarig høy belastning. Det anbefales at berederen kobles til med fast installasjon og servicebryter.**

**Kabler bør sikres med nødvendig mekanisk beskyttelse i henhold til forskrifter.**

**For å avdekke eventuelle andre avvik og sikre forskriftsmessig tilstand anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.**

**Kostnadsestimat for en el-kontroll vil ligge på rundt kr 10.000,-**

## Generell kommentar

Forskjellen mellom offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskaper er pålagt å ha en tilsynsenhet som en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) har ansvar for å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og utstyr i både nye og eldre boliger, samt fritidsboliger. Med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn opererer DLE på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og gjennomfører kontroll av private boliger minst én gang hvert 20. år.

For en mer omfattende el-kontroll anbefales det å benytte et elektroinstallasjonsfirma registrert i Elvirksomhetsregisteret. En slik kontroll bør utføres omtrent hvert femte år for å sikre at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand. Elvirksomhetsregisteret, administrert av DSB, gir en oversikt over godkjente foretak som utfører arbeid på elektriske anlegg og reparasjoner av elektrisk utstyr.

## Kostnadsestimat: Under 10 000

### TG 0 **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.*

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

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

Nei

# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra byggeåret, men ble fornyet på to sider på 80-tallet.

#### Vurdering av avvik:

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

Synlig grunnmursplast på de sidene som er redrenert, men denne har sprukket og ligger stedvis under terreng. Resterende vegger har ingen synlig fuktsikring.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprukket og nedgravd grunnmursplast kan redusere dreneringens effekt, noe som kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmuren. Manglende synlig fuktsikring på de øvrige veggene kan indikere svekket beskyttelse mot fuktinntrengning, noe som øker risikoen for fuktskader i kjellervegger.

Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet grunnmursplast der den har sprukket og ligger under terreng. For vegger uten synlig fuktsikring bør det vurderes om dreneringen fortsatt fungerer tilfredsstillende. Ved indikasjoner på fuktproblemer i kjeller bør ytterligere tiltak vurderes, som ny drenering og montering av grunnmursplast i henhold til dagens standard.

### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinker med betongsåle som fundament fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene bør vurderes for å avklare årsak og omfang. Mindre riss og overflatesprekker kan utbedres med mørtel. Om sprekkeviser seg å være større eller gjennomgående kan indikere setningsskader eller bevegelser i konstruksjonen og bør undersøkes nærmere.

### Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånede terreng fra sør. Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Dersom terrenget ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette også bidra til skader som fuktige kjellervegger, muggvekst og svekket bærekonstruksjon.

Terrenget rundt bygningen bør justeres slik at det har en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drengsrøfter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drengsrør vurderes.

## **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendige avløpsrør av ukjent type og alder og vannledning av jern fra byggeåret. Offentlig vann via private stikkledninger og avløp til minirensanlegg.

### **Vurdering av avvik:**

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

### **Konsekvens/tiltak**

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

# 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

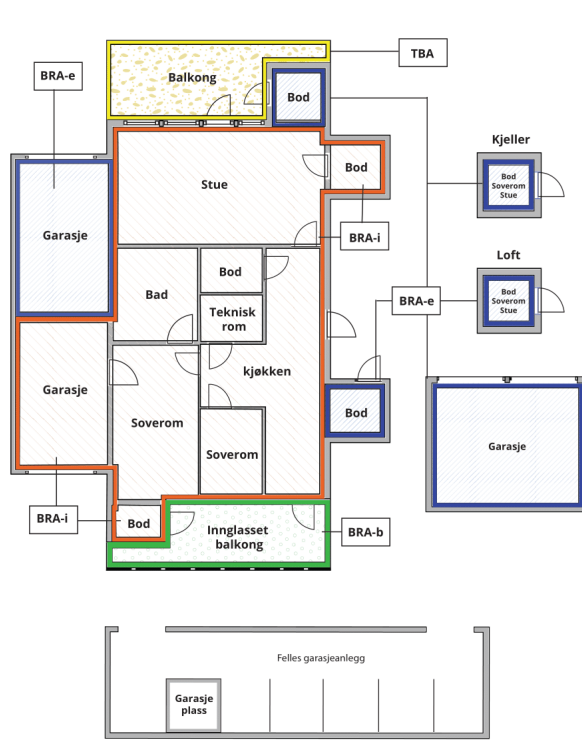
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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, skjeheter 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 oppdager 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	85			85	
Kjeller	77			77	
<b>SUM</b>	<b>162</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>162</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Gang, 2 Soverom, Stue		
Kjeller	Hall m/rapp, Vaskerom, Toalettrom, Boder, Soverom, Kjellerstue, Entré		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* I 1. etasje er bad og toalettrom slått sammen med bad, mens i kjelleren er sekundære rom omgjort til hoveddel, og WC er flyttet. Disse endringene krever søknad, da omgjøring av et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller omvendt – er en bruksendring som er søknadspliktig, selv om det ikke er foretatt fysiske endringer i bygningen.

#### 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	150	12

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3116 SKIPTVET	66	8		0	908.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Stokkebekkveien 182

#### Hjemmelshaver

Weiby John, Weiby Randi Marit Iverstuen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Stokkebekkveien 182 ligger i vakre, landlige omgivelser i Skiptvet, en koselig kommune i Østfold. Her omgis du av bølgende jorder, grønne skoger og en rolig atmosfære – perfekt for deg som setter pris på fredelige omgivelser, men likevel ønsker å ha det meste innen rekkevidde. Her er det lett å finne roen, enten du vil rusle langs småveier, ta deg en sykkeltur eller bare nyte den friske lufta. Skiptvet sentrum, ofte kalt Meieribyen, ligger bare en kort kjøretur unna og byr på dagligvarebutikker, kafé, apotek og andre nødvendigheter. For de historieinteresserte finnes det gamle gårder og kulturminner i området, og Skiptvet kirke, en vakker steinkirke fra middelalderen, er en liten perle verdt et besøk. Selv om området føles landlig og tilbaketrukket, er det enkelt å komme seg rundt. Lokale veier kobler deg raskt til fylkesveiene, og det er gode forbindelser til nærliggende byer som Askim, Sarpsborg og Moss. Oslo er heller ikke mer enn en drøy time unna med bil.

### Adkomstvei

Adkomst via privat, gruset bilvei fra riksveien.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg (minirensanlegg) og er ikke tilknyttet offentlig avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiet tomt på 908 m<sup>2</sup> og ligger i et skrånende terreng. Den er godt opparbeidet med en gruslagt gårdsplass, som gir romslige parkeringsmuligheter for både beboere og gjester. Dette sikrer enkel adkomst året rundt og bidrar til et ryddig, lettstelt uteområde. Plenområdene gir eiendommen et innbydende grønt preg og legger til rette for både rekreasjon og lek. Her finnes det god plass for barn til å boltre seg, samtidig som området gir muligheter for den hageinteresserte – enten det er planting av blomster og busker eller etablering av en hyggelig sitteplass. Tomten har en åpen og solrik beliggenhet, som sikrer gode lysforhold gjennom store deler av dagen. Samtidig er den tilstrekkelig skjermet for å ivareta privatliv og skape et behagelig bomiljø. Eiendommen har en praktisk og oversiktlig utforming, med fleksibilitet for videre tilpasninger etter behov. I tillegg finnes en frittliggende redskapsbod på 11 m<sup>2</sup>, som gir praktisk lagringsplass for hageredskaper og annet utstyr.

### Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvidert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1985

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.01.2025		Gjennomgått		Ja
Meglerpakke/kommunali nfo	13.02.2025		Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger	14.05.1970		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.03.2025	
2	07.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BL1721>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma  Oppdragsnr.

Adresse   
Postnr.  Sted

Er det dødsbo?  Nei  Ja  
Salg ved fullmakt?  Nei  Ja  
Har du kjennskap til eiendommen?  Nei  Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?  Hvor lenge har du bodd i boligen?  Ar  Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?  Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn  Etternavn

Selger 2 Fornavn  Etternavn

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
- 3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse



16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei  Ja

Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

Nei  Ja

Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

Nei  Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

Nei  Ja

Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Beskrivelse

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Beskrivelse

22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:

Nei  Ja

Beskrivelse

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	30/1-2025	Sted	Skiptvet
------	-----------	------	----------

Signatur selger 1:

Randi Marit Jørværen Weiby

Signatur selger 2: