

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Stasjonsveien 25 A, 3330 SKOTSELV

 ØVRE EIKER kommune

gnr. 189, bnr. 145, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 09.10.2025

Rapportdato: 21.10.2025

Oppdragsnr.: 13698-1251

Referansenummer: IF9060

Foretak: Bjørnerud Takst AS

Takstingeniør: Kjetil Bjørnerud

Vår ref: Kjetil Bjørnerud



BJORNERUD TAKST AS
SKADE | TILSTAND | VERDI

Medlem av

 NITO

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

Bjørnerud Takst AS

Bjørnerud Takst AS er en uavhengig aktør som jobber med det meste innenfor vurdering av bygninger og eiendom. Firmaet ble etablert i mars 2017 og har siden den tid jobbet med;

skadetaksering, verditaksering, tilstandsrapporter, byggelånsoppfølging, seksjonering, uavhengig kontroll samt andre byggrelaterte oppdrag.

Bjørnerud Takst AS er opptatt av kvalitet i arbeid og sikrer kunden kvalitet og god service ved rådgivning og rapportering.

Rapportansvarlig



Kjetil Bjørnerud

Uavhengig Takstingeniør

kjetil@bjornerudtakst.no

922 25 222



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig over 1 plan med 2 soverom fremstår som i god stand befaringdagen.

For ytterlig beskrivelser av boligens tilstand vises det til de forskjellige vruderte konstruksjonsdeler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

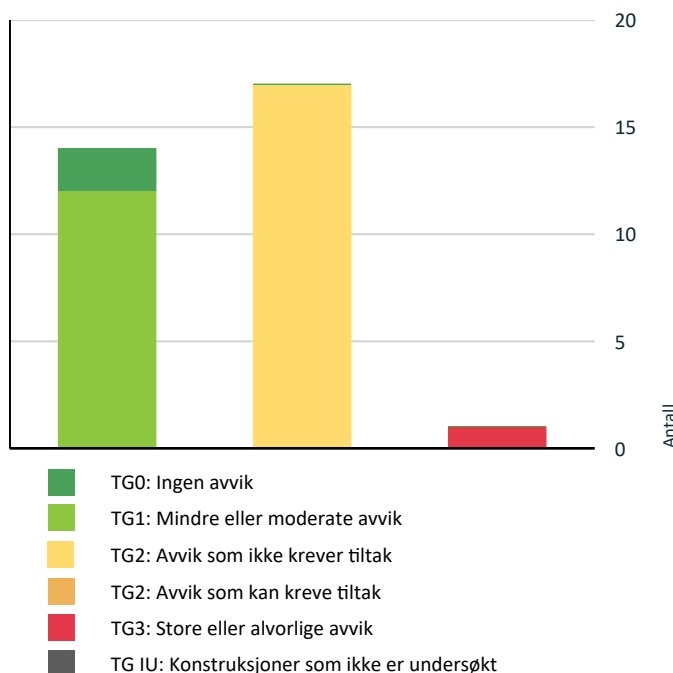
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Godkjente byggetegninger er fremvist. Tegningene stemmer med dagens rominndeling/bruk.

Sportsbod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Godkjente byggetegninger er fremvist. Tegningene stemmer med dagens rominndeling/bruk.

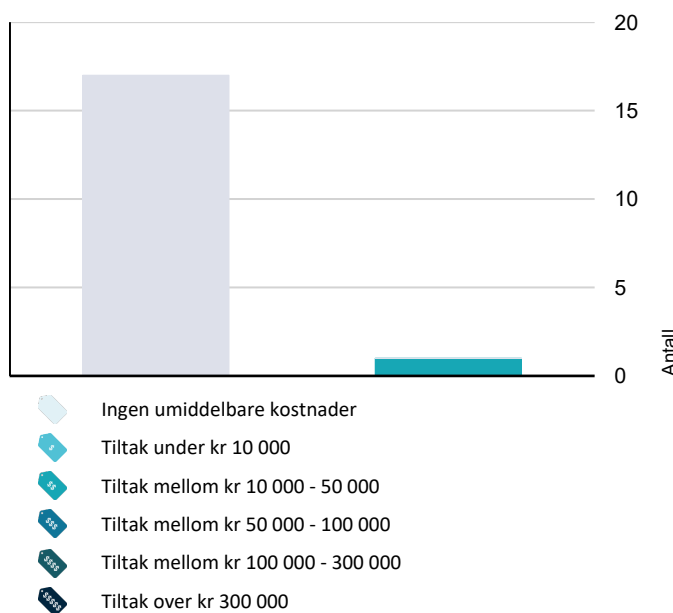
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Overflater med skader	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad / vaskerom med wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad / vaskerom med wc > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad / vaskerom med wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad / vaskerom med wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og
innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2013

Kommentar

Byggeåret er innhentet fra eiendomsverdi.no og utstedt ferdigattest

Anvendelse

Boligen er klargjort for salg under befaringen

Standard

Boligen inneholder en normal god standard på overflater og utstyr.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt innvendig og mindre godt utvendig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget via stige og takstige til mønet. Hele taket er ikke kontrollert, men det er tatt stikkprøver for kontroll av undertak ved siden av takstigen.

Taket er tekket med betongstein fra byggeåret.
Undertak av typen «brettex» (laminert papp) fra byggeåret.
Doble vindskier og malte islekter uten beslag.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Taket anbefales vasket/rengjort for å fjerne mosegroing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Alle synlige beslag består av plastbelegg stål.
Helbeslått pipebeslag. Luftehatt.
Forkantblikk, takrenne og nedløp av plastbelegg stål.
Beslag under vinduer.
Takstige til pipe. Stigesikring.

Veggkonstruksjon

Bidningsverkskonstruksjon av tre fra byggeåret.
Liggende bordkledning.

Musesperren er kontrollert fra utsiden som stikkprøve. Ytterhjørner og enkelte langsider er kontrollert.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon i tre av typen W-takstoler (selvbærende).
Lufting via spalteplassen ved takutstikk/gesimser.

Takets lufting er inspisert på sommerhalvåret. Vurdering av eventuell ising er derfor ukjent.

Da loftet ikke er gulvet og består av blåseisolasjon er loft kun besiktiget fra loftstigen/loftsluken. Dette begrenser inspeksjonen av taket fra loftet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av loft, via luke i gavlvegg, er det spor av skadedyr (mus) ved inngangen til loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er kun avdekket spor av mus ved luke til loft. Loft er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst. Det anbefales nærmere undersøkelser av loft og etablering av ny loftsluke for å kunne inspisere loftet nærmere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Spor fra skadedyr ved loftsluke (inngang til loft)

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. Datostemplet fra 2013.

Vinduer av typen fastkarm og topphengslet.

Løse avtagbare sprosser.

TG 2 Dører

Malt og profilert inngangsdør med 2-lags isolerglassrute fra byggeår. Ornamentglass for inngangsdøren. Sprosse.

Malt terrassedøren med 3-lags isolerglass fra byggeår. Avtagbar sprosse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Liten lysglippe for inngangsdøren når den er lukket.

Sprekkskade i dørterskel til inngangsdøren.

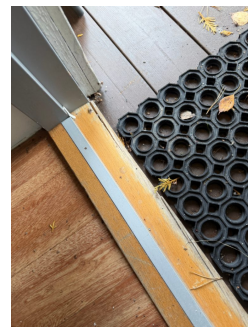
Rette på pakning til inngangsdøren/bytte pakning for bedre tetting. Det er gjort tiltak fra før, men dette tetter ikke godt nok.

Skade i terskel ansees som kosmetisk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utett mellom dørblad og dørkarm nede. Forsøkt utbedret med liten pakning. Tetter ikke tilstrekkelig når døren er lukket.



Sprekk i dørterskel ansees som kosmetisk og uten betydning da døren er under tak.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning ved inngangspartiet og i hagen som er anlagt på terrenget. Fundamenteringen er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Avviket gjelder spesielt for terrasseplatingen mot hagen. Synlig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vask og behandling av terrasseplatingen i hagen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Rampe av trevirke ved inngangspartiet. Synlig bruksslitasje/aldringsslitasje på rampen.

INNENDIG

TG 3 Overflater med skader

Vegger med; MDF veggplater

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er synlig svelleskade for MDF veggplater i kjøkken. Skaden skyldes trolig avrenning av kondensvann fra kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Svelleskader i veggplater i kjøkken er vurdert som med behov for reparasjon. Det vil bli nødvendig å bytte flere veggplater grunnet skjult spikring.

Kostnadsestimatet er basert på skifte av svelleskade på MDF veggplater i kjøkken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Svelleskade på MDF veggplater vurderes som med behov for reparasjon.

TG 2 Overflater

Gulv med beleg (beleggstaver)

Vegger med malte MDF veggplater.

Innvendige tak med malte ruteplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stor ripe/hakk i beleggstaver i entré

Svelleskader for siden på garderobeskap i entré

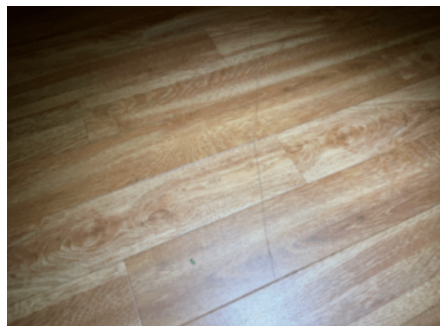
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ripe i beleggstav og svelleskade på garderobeskap er vurdert som av kosmetisk karakter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vurdert som kosmetiske skader for belegg i gang

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betongdekke.

Etasjeskille mellom 1. etasje og loft er av trebjelkelag (undergurt for takstoler). Etasjeskiller mot loft er ikke kontrollert.

Det er etter NS 3600 sine krav valgt 2 tilfeldige rom for hver etasje ved vurdering/måling av skjevheter.

Det er målt lokalt avvik (innenfor 2 meter) og totalt avvik (hele rommet) for stuede og soverom mot inngang.

Det er etter NS 3600 sine toleranser funnet avvik for skjevheter i soverom.

1. etasje:

Stue - lokalt avvik er målt til 2 mm og totalt avvik er målt til 14 mm.

Soverom - lokalt avvik er målt til 4 mm og totalt avvik er målt til 7 mm.

TG 2 Radon

Bygningen er oppført etter TEK 10. Det skal være etablert en forskriftsmessig radonsperre mot grunnen. Dokumentasjon på dette er ikke fremlagt.

Det er gjennomført målinger på en tilfeldig enhet i tidsrommet vinter 2015-2016. Målingene viser resultat på 25 Bq/m³

Ifølge NGU nettkart ligger eiendommen i et området som er definert som «usikker» for radonforekomst i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe som er pusset og malt. Helbeslått over yttertak/taktekkingen.

Vedovn og sotluke i stue 1. etasje.

Forrige tilsyn var 2019. Anmerkning fra dette tilsynet er ifølge selger utbedret.

Forrige feiing var 2023.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Rustdannelse for ildfast plate foran ildsted.

Rustdannelsen for ildfast plate foran ildsted ansees som kosmetisk avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er av typen malte og profilerte kompaktdører.
En dør med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

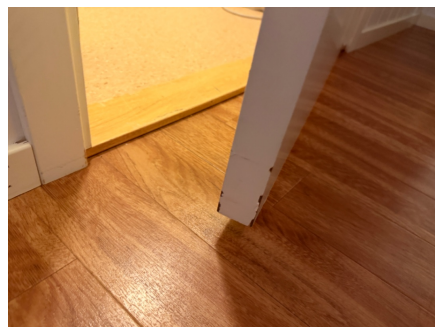
Dør til bad og bod er med skader på kanter av dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skader vurderes som kosmetisk og kan lokalt utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

ETASJE > BAD / VASKEROM MED WC

Generell

Badet er vurdert etter TEK 10. Dokumentasjonen på badet vurderes som komplett da det foreligger ferdigattest. En ferdigattest skal ikke utstedes dersom det ikke er gjennomført uavhengig kontroll. Vurderingen baserer seg derfor på at dokumentasjonen er iht TEK 10 ved oppføringstidspunktet.

Årstall: 2013

ETASJE > BAD / VASKEROM MED WC

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

Malte ruteplater i innvendig tak.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Avviket gjelder for dør til bad da det ikke er egnede overflater/overflatebehandling for materialer i våtsonen.

Tilstandsrapport

Både dør og vindu er plassert i våtsonen for dusjnisen. Vinduet har flislagt overflate som foring og vurderes som egnet selv i våtsonen. Gerikter på dør til bad er synlig med malingsflask. Det anbefales å overmale gerikter med egnet maling (våtromsmaling).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu og dør er plassert i en våtsone

ETASJE > BAD / VASKEROM MED WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Elektriske varmekabler som styres via termostat.

Fall til gulv er vurdert til 1:100 for hovedgulv og 1:50 i dusjnisen. Det er et lite formalitetsavvik opp mot preakseptert ytelse av TEK 10 da 1:50 fallet ikke er 80 cm i diameter rundt sluket.

Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er målt til 16 mm. Kravet er 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Avdekkede hulrom under enkelte fliser er i «randsonen» for badegulvet og er avdekket for 2 fliser.

Konsekvens/tiltak

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

Avvik for fall vurderes som «formalitetsavvik».

Fliser med hulromslyder er i «randsoner» og vurderes som normalt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD / VASKEROM MED WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjnise fra byggeår.

Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Kun deler av slukmansjetten er synlig forbi klemmingen i sluket. Det er derfor ikke mulig å verifisere med sikkerhet at løsningen er riktig utført. Sluket skulle hatt en påmontert forhøyningsring slik at klemmingen var plassert i høyden med smøremembran.

Det er ikke funnet grunnlag for en tetthet mellom membran og sluk, men valgt løsning gir ikke mulighet for å kunne verifisere en tett og riktig montasje av membran ned mot sluk.

Det anbefales å overvåke sluket jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD / VASKEROM MED WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte og laminerte fronter. Underskap og overskap.
Benkeplate med servant. Blandebatteri.
Speil og lys med stikk over servanten.
Dusjbatteri med hånddusj og såpeholder - ingen dusjdører.
Gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin (vann og avløp).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Overgangen mellom benkeplate og flislagt vegg er ikke fuget.

Eldre svelleskader er kosmetiske - ikke vurdert behov som et enkeltstående tiltak da svelleskadene først og fremst er kosmetiske.
Anbefaler å fuge overgangen mellom benkeplate og vegg for å hindre vann inn i baderomsinnredningen ved vannsøl.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD / VASKEROM MED WC

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via avtrekk i himling som styres av balansert ventilasjon.
Tilluftspalte ved dørterskel.

ETASJE > BAD / VASKEROM MED WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er tatt fra tilstøtende teknisk rom/bod og inn mot badets dusjnisje. Ikke funnet noen indikasjoner på skjulte fuktskader eller lignende.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeåret med malte og glatte fronter. Underskap og overskap. «Kitchen wall» plater mellom underskap og overskap. Laminert benkeplate. Oppvaskkum med sidelinja og sidefelt. Blandebatteri med avsetning for oppvaskmaskin.

Lekkasjedetektor i kumskap (waterguard)

Komfyrvakt.

Plass for frittstående; kjøleskap/kjøle- og fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Svelleskade for sokkel på kjøkkeninnredningen mot plass for kjøleskap

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Skifte ut sokkel som er svelleskadet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator som styres via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger består i hovedsak av plastrør (rør i rør). Stedvis kobberør.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør består av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget er plassert inntil vegg. Dette medfører at døren må demonteres for skifte av ett av to filter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte av filter medfører behov for de- og demontering av dør til ventilasjonsaggregat. Det bør vurderes om det er mulig å flytte ventilasjonsaggregat for å slippe de- og demontering av dør for skifte av filter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra byggeår. OSO bereder.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre installasjoner

Boligen oppvarmes med strøm og vedfyring.
Panelovner i; soverom og stue/kjøkken.
Ingen oppvarming i teknisk rom/bod.
Varmekabel i bad.

Ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet. Ikke funnet visuelt synlige avvik under befaringen.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med hovedlager inn via grunnen.
Automatsikringer og digital måler.

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.
2013
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?
Ja
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Brannslukningsapparat med pulver, 6 kg. Ukjent alder - ikke mulig å se datostempling. Anbefales byttet/kontrollert.

Brannteppe.

Røykvarsler i gang, stue og soverom (inngang)

Røykvarsler via alarmanlegg (Verisure).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ukjent alder - anbefales kontrollert byttet
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent. Basert på beliggenhet er det sannsynlig sandholdig leiremasser. Byggegrøp er sannsynlig tilført sprengstoff og pukk under byggeperioden.

Forholdet er ikke nærmere undersøkt, men kun beskrevet etter antagelser/vurdert som normalt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygningen er uten kjeller/underetasje. Byggegrunn er derfor vurdert som selvdrenerende. Ingen drenering utover selvdrenerende grunn for denne bygningen.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent fundamentering.

Ringmur består av isolerte betongelementer (Thermomur) med vedlikeholdsfrie grunnmursplater på utsiden.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekker i vedlikeholdsfrie plater i ringmuren vurderes som normalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke vurdert behov for tiltak da sprekker/riss i ringmurselementer vurderes som normalt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen(e) er flatt med svakt fall bort fra bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Avviket er basert på krav/dagens krav til fall fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelsen av utvendige vann- og avløpsledninger i grunnen er med begrensning da disse ikke er inspisert/visuelt synlige. Beskrivelsen er basert på hva som er synlig inne i boligen og hva som var normal materialbruk ved oppføringstidpunktet.

Hovedvannsledning av plast (PEL). Synlig oppstikk i teknisk rom/bod.

Bunnledning (avløp) er av antatt plast (PVC), basert på byggeåret og at det er plastflak i gulv for boligen.

Andre tomteforhold

Tomten er felles for alle seksjonseiere. Ideel andel tomt for hver seksjonseier.

Bygninger på eiendommen

Sportsbod



Anvendelse

Lagring av hageredskap, sykler mm.

Byggeår

2013

Kommentar

Byggeåret er satt til det samme som boenheten

Standard

Bygningen er med normal «bodstandard»

Vedlikehold

Normalt godt vedlikeholdt

Beskrivelse

Utvendig uisolert sportsbod med innlagt strøm.

Betongplate mot grunnen.

Bindingsverk av tre med liggende trekledning.

Saltak i prefabrikerte takstoler av tre tekket med betongstein. Undertak av trebord, synlig fra innsiden.

Malt og profilert inngangsdør.

Taklampe og dobbelt stikk. Utelys.

Bygningen trenger vedlikehold i form av vask og maling.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet.

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

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

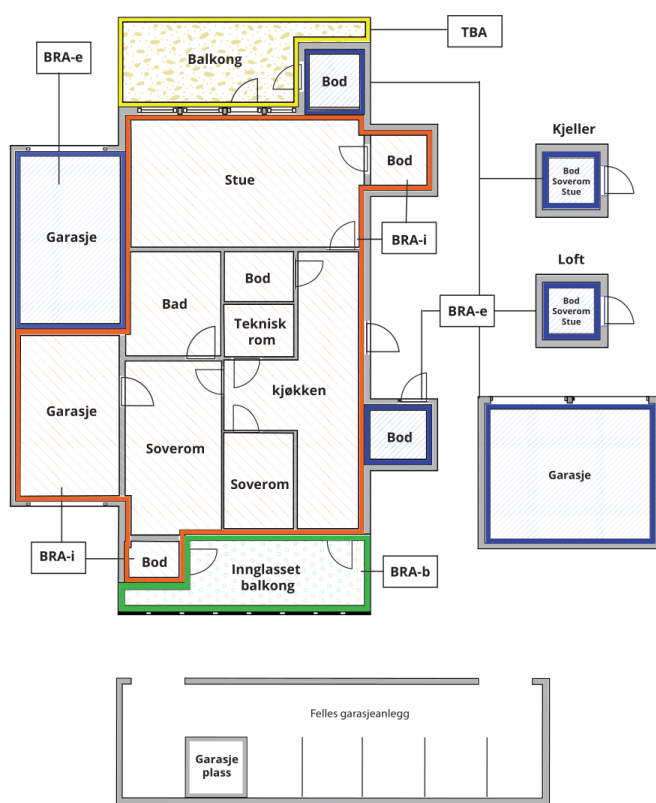
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	77			77	12
Loft					
SUM	77				12
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, bad / vaskerom med wc, bod /teknisk rom, soverom, soverom 2, stue med utgang terrasse, kjøkken		
Loft		Kryperom	

Kommentar

Bruksareal (BRA) er oppmålt under befaringen med bruk av avstandsmåler. Det er rommenes bruk ved befaring som definerer rombeskrivelsen, selv om det kan være avvik for bruken av rom, opp mot godkjente byggetegninger. Eventuelle avvik kommenteres dersom opprinnelige eller godkjente byggetegninger finnes. Avvikene beskrives under "lovlighet" i denne rapporten.

Arealer oppgis uten bruk av desimaler. Måles en etasje opp til f. eks 40,55 m² blir tallet avrundet opp til 41 m², eller 40,49 m² som rundes ned til 40 m².

Takhøyde i boligen varierer fra ca. 2,36 - 2,39 m.

Krypeloft er ikke gulvet og har derfor ingen målbart areal. Tilgang for inspeksjon via luke i gavlvegg. Adkomst til loft ikke mulig uten ny plassering av luke.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist. Tegningene stemmer med dagens rominndeling/bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Sportsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksareal (BRA) er oppmålt under befaringen med bruk av avstandsmåler. Det er rommenes bruk ved befaring som definerer rombeskrivelsen, selv om det kan være avvik for bruken av rom, opp mot godkjente byggetegninger. Eventuelle avvik kommenteres dersom opprinnelige eller godkjente byggetegninger finnes. Avvikene beskrives under "lovlighet" i denne rapporten.

Arealer oppgis uten bruk av desimaler. Måles en etasje opp til f. eks 40,55 m² blir tallet avrundet opp til 41 m², eller 40,49 m² som rundes ned til 40 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist. Tegningene stemmer med dagens rominndeling/bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Boligbygg med flere boenheter	73	4
Sportsbod	0	6

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal (BRA) er oppmålt under befaringen med bruk av avstandsmåler. Det er rommenes bruk ved befaring som definerer rombeskrivelsen, selv om det kan være avvik for bruken av rom, opp mot godkjente byggetegninger. Eventuelle avvik kommenteres dersom opprinnelige eller godkjente byggetegninger finnes. Avvikene beskrives under "lovlighet" i denne rapporten.

Arealer oppgis uten bruk av desimaler. Måles en etasje opp til f. eks 40,55 m² blir tallet avrundet opp til 41 m², eller 40,49 m² som rundes ned til 40 m².

Takhøyde i boligen varierer fra ca. 2,36 - 2,39 m.

Krypeloft er ikke gulvet og har derfor ingen målbart areal. Tilgang for inspeksjon via luke i gavlvegg. Adkomst til loft ikke mulig uten ny plassering av luke.

Tillegg:

Overbygget inngangsparti + rampe ca. 3 m²

Terrasseplattning i hagen på ca. 9 m²

Sportsbod

Bruksareal (BRA) er oppmålt under befaringen med bruk av avstandsmåler. Det er rommenes bruk ved befaring som definerer rombeskrivelsen, selv om det kan være avvik for bruken av rom, opp mot godkjente byggetegninger. Eventuelle avvik kommenteres dersom opprinnelige eller godkjente byggetegninger finnes. Avvikene beskrives under "lovlighet" i denne rapporten.

Arealer oppgis uten bruk av desimaler. Måles en etasje opp til f. eks 40,55 m² blir tallet avrundet opp til 41 m², eller 40,49 m² som rundes ned til 40 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Kjetil Bjørnerud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3314 ØVRE EIKER	189	145		1	3606 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stasjonsveien 25 A

Hjemmelshaver

Dammen Eiendom AS

Kommentar

Felles tomt for hver seksjonseier. Ideell andel tomt for hver seksjonseier.

Eierandel

1 / 8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende like utenfor Skotselv sentrum i rolige omgivelser og etablert boligfelt.
Kort vei til dagligvarebutikk i Skotselv.
Ca. 9 km til Hokksund sentrum for flere servicetilbud. Eikersenter i Hokksund med gode servicetilbud.
Togforbindelse i Hokksund til Kongsberg, Drammen, Oslo mm.
Barnehager, barne- og ungdomsskole i Skotselv.

Adkomstvei

Offentlig vei til privat stikkvei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert av reguleringsplan.
Plannavn; Reguleringsplan for Skotselv

Kommuneplanens arealdel for dette området
Formål; boligbebyggelse

Om tomten

Tomten er i utgangspunktet felles for ole beboere men er inndelt i områder for hver beboer med gjerde i hagen.
Fellesområder er gruset vei/passasje. Opparbeidet plen med busker og trær. inngjerdet hageområdet for beboere.
Felles gruset parkeringsplass.

Tinglyste/andre forhold

Tomtearealet er oppgitt osm felles for alle skeksjonseiere og må ikke forveksles som tomtestørrelse for denne seksjonen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
300 000	2012

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Byggmesterforsikringen		Fullverdi		
Kommentar				
Forsikring opplyst, forutsettes at er i orden.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Gjennomlest og vurdert	Gjennomgått		Nei
Eiendomsdata		Info om eiendommen er hentet fra eiendomsverdi.no og kommunens nettkart. Undertegnede kan ikke stilles til ansvar for feil info om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eier		Gitt opplysninger om boligen og eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler har oversendt relevant informasjon om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Gjennomlest og vurdert	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.10.2025	
2	18.10.2025	
3	20.10.2025	
4	20.10.2025	
5	21.10.2025	
6	21.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofachlig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Eier har eid boligen siden byggeåret (2013), eller ca. 12 år og gitt opplysninger om boligen ved befaringen/over tlf/e-post, viser til egenerklæringen. Boligen har vært utleid noe som reduserer førstehåndsinformasjon om boligen og boligens tekniske utstyr og bruk.

Bygget har referansenivå med byggt teknisk forskrift av 2010 (TEK 10).

Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven i perioden 2010 - 2017. Tilstandsrapporten vurderer også enkelte konstruksjonsmessige opp mot dagens krav (TEK 17). Dette beskrives og begrunnes for de vurderte konstruksjonsdelen det gjelder for.

Det er revidert tilstandsrapport i etterkant av befaring basert på tilbakemelding (skriftlig og med bidler) fra selger. Punkter som er utbedret og ikke etterkontrollert er følgende;

- tettset utett gjennomføring i vannfordelerskap
- skitne beslag (hvite) er vasket i etterkant av befaring
- åpninger bak trekledningen for utvendige hjørner er tettset i ettertid av befaring
- justert vindu i bad og soverom som subbet under befaringen
- festet dørhåndtak terrassedør og justert inngangsdør (lysglippe)
- montert komfyrvakt
- kontrollert waterguard som ikke var på under befaringen
-