

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Fetveien 2767, 1910 ENEBAKKNESET

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 487, bnr. 11

## Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 332 m<sup>2</sup> BRA-i: 286 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.04.2024

Rapportdato: 03.06.2024

Oppdragsnr.: 11763-24025

Referansenummer: WJ7190

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

*Kåre A. Orderud*

Kåre Anders Fossum Orderud  
Uavhengig Takstingeniør  
kare.orderud@outlook.com  
916 20 097



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er totalt omgjort/ombygd siden original utførelse fra 1928.

Det henvises for øvrig til eiere av boligen vedrørende oppgraderinger som er utført i løpet av siste 40år.

## Enebolig - Byggeår: 1928

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen i eldste del har sperrekonstruksjon fra byggeår med kaltloft. Tak rettet opp og isolert i ca. 1997. W-takstoler på tilbygg fra 2018. kaltloft i ny del.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takstein fra ca. 1997 og 2018.

Takstein på eldste del med noe mose og værslitt overflater.

Sort plast takrenner og nedløp. Sorte forbordsbeslag og takstige til feier.

Veggene i eldste del oppført med stående plank (tømmer) Etterisolert utvendig i ca. 1997. Tilbygg mot øst(RV22) oppført med isolert bindingsverk, og innvendig/utvendig teglfasade. Gjelder også ca. 2m vegg inn mot opprinnelig bolig. Tilbygg i kjøkken og nyeste del fra 2017/18 med bindingsverkskonstruksjon. Stående bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1996/97, 2017 og 2021.

Takvindu i bad 2.etg. fra ca. 1997, iht. dato i glass. Det anbefales og sette seg inn i vedlikehold av takvinduer.

Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet.

Hovedytterdør med sporfrest utside, slett innside og glassfelt, fra 2021. ith. dato i glass.

Terrassedør i soverom og stue i tilbygget del med glass. Fra 2018.

Terrassedører i eldste del med glass fra 1983, og ca. 1997, iht. dato i glass.

Tett slett malt dør i kjeller.

Balkong med tilgang fra soverom 1.etg. med trebjelkelag, tett gulv med fliser og rekkverk i tre. Balkong fundamentert/hengt opp i jern i yttervegg.

Terrasse med tilgang fra stue og kjøkken 1.etg. Fundamentert på trepilarer satt til fjell. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Stedvis murt steingulv på fjell.

Trapp ved entre i med skifer og liten tretrapp fra gårdsplass, og tretrapp fra skifergulv opp til dør. Rekkverk i smijern.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Rom/overflatebehandling:

Gulv: Laminat, parkett, flis, belegg og betong.  
Vegger: Malt/umalt trepanel, slette malte plater, MDF smartpanel, tegl, malt mur/betong og malte osb plater.

Himlinger: Malt/umalt trepanel, himlingsplater, MDF smarttak og gipsplater.

Overflater med normal bruksslitasje, med hensyn til alder.

Etasjeskiller mellom 1. -og 2.etg. er av trebjelkelag.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Del ved tilbygg mot øst (rv22) med støpt dekke på grunn.

Støpt dekke mellom garasje og kjeller under garasje. Bjelkelag fra ca. 1997 og 2017, iht. eier.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Radonmåling utført i 2002.

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats i stue 1.etg. Pelletsovn i kjøkken og liten vedovn i hobbyrom i kjeller.

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.

Det ble ikke påvist unormale forhold. Bemerket at innredning av kjeller er risikokonstruksjon med hensyn til fuktskader.

Bygningen har krypkjeller under deler av 1.etg. med trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har lakkerte tretrapper mellom etasjer. 180gr. trapper. Rekkverk en side på trapp til 2.etg. Manglende håndløper på begge sider på trapp til kjeller.

Trapp til kjeller er lite egnet til bruk mellom etasjer med boligrom.

Innvendig har boligen malte 3-speil fyllingsdører i tilbygg fra 2018.

3-speil heltre malte dører i eldste del.

## Andre innvendige forhold.:

Kjellerrom under deler av garasje.

Det bemerkes at det er synlige isoporplater i himling i kjeller.

Iht. eier er det klargjort for montering av gips som brannsikring i himling. Denne gjenstår og monteres, og bør påregnes montert.

## VÅTROM

### Bad 1.etg.:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: bilder.

Veggene har fliser og en vegg med malte plater.

Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske

varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm fra topp flis ved terskel. ca. 10mm nedsenk i dusjhjørnet. Bemerket litt begrenset fall i nedsenk.

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har servantskap med heldekkende dobbel servant. Veggmontert toalett, Geberit dusjtoalett. dusjvegger/hjørne i glass og opplegg for vaskemaskin.

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i tak.

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

Det er tidligere yttervegg mot våtsone i bad. Iht. eier er tidligere vindspærre fortsatt i vegg og det er påforet innvendig mot bad/våtsone. Ved visuell undersøkelse ble det ikke funnet avvik.

### Bad 2.etg.:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 19mm fra flis ved terskel.

Membran i gulv lagt opp til terskel iht. eier.

Det er plastsluk og underliggende banemembran med ukjent utførelse. Iht. eier ble det foretatt vanntest på membran før påstøp ved legging i 1997. smøremembran på vegger iht. eier.

Servantskap med folierte skrog, profilerte fronter og heldekkende dobbel servant. Innbygget badekar og dusjnische med glassdør.

Det er kun naturlig ventilering fra bad, via ventil i himling.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull fra soverom på bakside av dusjnische.

### Vaskerom kjeller.:

Vaskerom i kjeller fra ca. 2002. Pusset opp i 2022.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

Veggene har malte MDF smartplater. Taket har himlingsplater.

Det ble ikke funnet avvik ved befaring. Det bemerkes dog at MDF smartplater er ømfintlige for fukt. Det bør derfor utvises forsiktighet ved bruk.

Gulvet har vinylbelegg. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Det er ca. 35mm oppbrett på belegget mot vegger og åpninger.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

tettesjikt.

Innredning med folierte skrog med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt utslagsvask i stål. Opplegg/plass til vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Det er kun naturlig ventilering fra vaskerom. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er murvegger i alle vegger til vaskerom.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:  
Folierte skrog med 1-speil eik fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel hjørne kum i stål. Integrrert stekeovn, platetopp og kjølfrysenskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Kjøkkenøy plassert midt i rommet m/strømuttak. Normal bruksslitasje med hensyn til alder. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 2.etg.:  
Servantskap med slette fronter og nedfelt servant. Gulvstående toalett.  
Bevegelses styrt avtrekksvifte i rommet.

Toalettrom i tilbygg:

Lite servantskap med slett front og hel servant. Vegghengt toalett.

Det er montert sealingbag rundt innbygget del av toalett med avrenning i avløp, iht. eier.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besikttiget i rørskap. Rørskap for nytt bad og toalett plassert i vegg i toalettrom 1.etg.

Kobberrør i kjeller med ukjent alder. Antatt passert mer enn halparten av forventet levetid. Røranlegg fra ca. 1998 og 2018/19  
Det er avløpsrør av plast.  
Oppvarming av tappevann med 200L varmtvannsbereder plassert i bod i kjeller.  
Bereder skiftet i senere år.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

Luft- luft varmepumpe i liten stue 1.etg.  
Varmepumpe fra 2022. Montert i 2023 iht. eier.

Det er hovedsakelig skjult el-anlegg i boligen. Noe åpent el-anlegg i kjeller og i eldste del av boligen.  
3 stk. Sikringsskap i boligen.

Røykvarslere i alle etasjer. Brannslukningsapparat i hver etasje.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er hovedsakelig fra 2018. Liten del av boligen med drenering fra ca. 1998.

Bygningen har betonggrunnmur, lettklinkerblokker og betongblokker(systemblokk) Grunnmurer fra ca. 1928, 1998 og 2018.

Forstøtningsmurer er av betongstein (systemblokk). Stedvis manglende rekkverk på mur.

Skrånende tomt. Bestående av mye fjell. Noe flat tomt mot riksvei.

Tomt opparbeidet av eier med flere nivåer i terrreng.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er slamavskiller/minirensanlegg med overløp til grøft og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra 2018. Utvendige vannledninger er fra 1997. Iht. eier.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	332 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	312 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 050 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

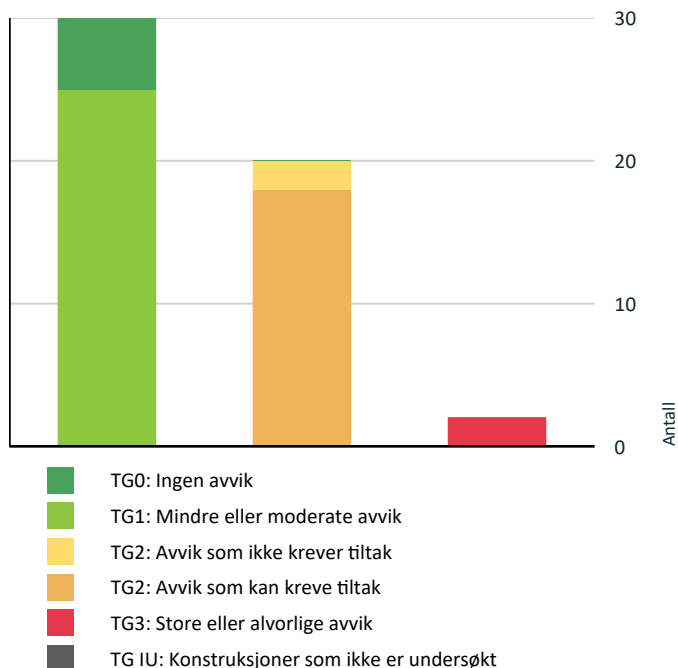
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger fremvist.

## Bod

- Det foreligger ikke tegninger

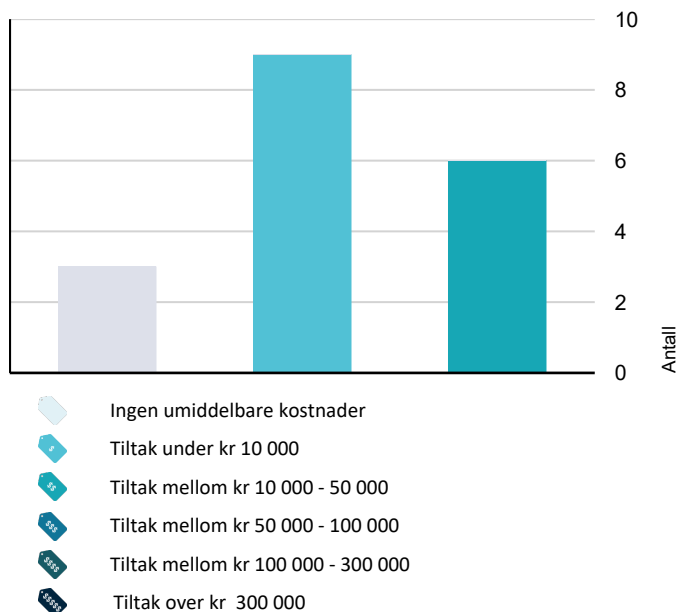
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiervesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje. > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

<b>Byggeår</b> 1928	<b>Kommentar</b> Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
------------------------	-------------------------------------------------------------------

### Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Nytt inngangsparti. Flyttet inngang mot nord. Ny terrasse foran kjøkken.
2000	Ombygging	Grav ut deler av kjeller og innredet rom i kjeller. Årstall ca. antatt.
1995	Modernisering	Rettet opp og lagt nytt undertak og takstein. Etterisolert gml. loft og murt ny pipe over tak.
1995	Modernisering	Etterisolert alle yttervegger og ny kledning.
1997	Tilbygg	Tilbygget stue mot øst (RV22) og utvidet/tilbygget kjøkken mot vest.
1997	Modernisering	Satt inn ny peis med innsats i stue 1.etg.
1997	Modernisering	Skiftet vinduer mellom 1995 og 1997. Flere vinduer skiftet også etter dette.
1998	Modernisering	Montert nytt kjøkken
1997	Modernisering	Nytt bad 2.etg.
2017	Tilbygg	Tilbygget mot nord og vest over 2 plan+ liten kjeller under deler av bygg. Nytt bad i tilbygg og ny terrasse mot syd-vest.
2022	Modernisering	Høst 2022. Lagt inn fibernett for TV- og internett.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takstein fra ca. 1997 og 2018. Takstein på eldste del med noe mose og værslitt overflate.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Takstein på eldste deler med noe mose og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Det bør påregnes rens av takstein.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Nedløp og beslag

Sort plast takrenner og nedløp. Sorte forbordbeslag og takstige til feier.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det anbefales dog montering av snøfanger i områder det er naturlig og ferdes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene i eldste del oppført med stående plank (tømmer) Etterisolert utvendig i ca. 1997. Tilbygg mot øst (RV22) oppført med isolert bindingsverk, og innvendig/utvendig teglfasade. Gjelder også ca. 2m vegg inn mot opprinnelig bolig. Tilbygg i kjøkken og nyeste del fra 2017/18 med bindingsverkskonstruksjon. Stående bordkledning.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Sydvegg med stor værslitasje og mye oppsprukket panel.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av kledning, det bør påregnes noe utskifting av kledning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen i eldste del har sperrekonstruksjon fra byggeår med kaltloft. Tak rettet opp og isolert i ca. 1997. W-takstoler på tilbygg fra 2018. katloft i ny del.

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1996/97, 2017 og 2021.

Takvindu i bad 2.etg. fra ca. 1997, iht. dato i glass. Det anbefales og sette seg inn i vedlikehold av takvinduer.

Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet.

### TG 2 Dører

# Tilstandsrapport

Hovedytterdør med sporfrest utside, slett innside og glassfelt, fra 2021. iht. dato i glass.

Terrassedør i soverom og stue i tilbygget del med glass. Fra 2018. Terrassedører i eldste del med glass fra 1983, og ca. 1997, iht. dato i glass.

Tett slett malt dør i kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Manglende beslag/tetting under dør på soverom 1.etg.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres tetting/beslag under dør.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilgang fra soverom 1.etg. med trebjelkelag, tett gulv med fliser og rekkverk i tre. Balkong fundamentert/hengt opp i jern i yttervegg.

Terrasse med tilgang fra stue og kjøkken 1.etg. Fundamentert på trepilarer satt til fjell. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Stedvis murt steingulv på fjell.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på balkong og terrasse er for lavt iht. dagens krav. Rekkverk kun ca. 83cm høyt. Krav til rekkverk ved oppføring var 100cm. Store åpninger i rekkverk på balkong og terrasse.

## Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk må endres, bygges opp iht. dagens krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Utvendige trapper

Trapp ved entre i med skifer og liten tretrapp fra gårdsplass, og tretrapp fra skifergulv opp til dør.

Rekkverk i smijern.

## Vurdering av avvik:

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

Åpning mellom underkant rekkverk og trapp er for stor iht. dagens forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Laminat, parkett, flis, belegg og betong.

Vegger: Malt/umalt trepanel, slette malte plater, MDF smartpanel, tegl, malt mur/betong og malte osb plater.

Himlinger: Malt/umalt trepanel, himlingsplater, MDF smarttak og gipsplater.

Overflater med normal bruksslitasje, med hensyn til alder.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom 1. -og 2.etg. er av trebjelkelag.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt totalt 27mm planavvik i gang i 2.etg. Med hensyn til alder på boligen er det naturlig med noe skjevheter i etasjeskille.

## 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Etasjeskille/gulv 1.etg.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bjelkelag fra ca. 1997 og 2017, iht. eier. Støpt dekke mellom garasje og kjeller under garasje.

**Årstall:** 1997

**Kilde:** Eier

### TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Radonmåling utført i 2002.

**Årstall:** 2002

**Kilde:** Faktura e.l

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats i stue 1.etg. Pelletsovn i kjøkken og liten vedovn i hobbyrom i kjeller.

### TG 1 Rom Under Terreng

# Tilstandsrapport

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Det ble ikke påvist unormale forhold. Bemerket at innredning av kjeller er risikokonstruksjon med hensyn til fuktskader.

## ! TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under deler av 1.etg. med trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det er begrenset/vanskelig tilgang til krypkjeller. Denne er derfor ikke videre vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Om mulig bør det etableres bedre adkomst til krypkjeller, da dette er en utsatt konstruksjon.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkerte tretrapper mellom etasjer. 180gr. trapper. Rekkverk en side på trapp til 2.etg. Manglende rekkverk/håndløper på begge sider på trapp til kjeller. Trapp til kjeller er lite egnet til bruk mellom etasjer med boligrom.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte 3-speil fyllingsdører i tilbygg fra 2018. 3-speil heltre malte dører i eldste del.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere dører subber/tar i terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør påregnes justering av enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Andre innvendige forhold

Kjellerrom under deler av garasje.

Det bemerkes at det er synlige isoporplater i himling i kjeller. Iht. eier er det klargjort for montering av gips som brannsikring i himling. Denne gjenstår og monteres, og bør påregnes monteret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er synlig isopor i himling i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Iht. forskrift skal isopor være kledd inn med motstandsdyktige overflater mot brann.

Det bør påregnes utbedring av dette.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og en vegg med malte plater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm fra topp flis ved terskel. ca. 10mm nedsenk i dusjhjørnet. Bemerket litt begrenset fall i nedsenk.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



klemmt mansjett i sluk

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servantskap med heldekkende dobbel servant.  
Veggmontert toalett, Geberit dusjtoalett, dusjvegger/hjørne i glass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i tak.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Det er tidligere yttervegg mot våtsone i bad. Iht. eier er tidligere vindsperre fortsatt i vegg og det er påforet innvendig mot bad/våtsone. Ved visuell undersøkelse ble det ikke funnet avvik.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Til del mye riss i fuger i dusjsjone. Noe bom i flis ved gulv i hjørner av dusjsjise.

Det er vindu mellom dusjvegg og badekar.

### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Med hensyn til alder på våtrom, bør konstruksjonen observeres jevnlig. Fuger bør skiftes ut.

Det bør utvises forsiktighet med fuktighet ved badekar og dusj, med hensyn til vindu.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 19mm fra flis ved terskel.  
Membran i gulv lagt opp til terskel iht. eier.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

### 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.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og underliggende banemembran med ukjent utførelse. Iht eier ble det foretatt vanntest på membran før påstøp ved legging i 1997. Smøremembran på vegger iht. eier.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med folierte skrog, profilerte fronter og heldekkende dobbel servant. Innbygget badekar og dusjnise med glassdør.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Noe riss i servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Servant fungerer med dette avviket.



Riss i servant.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilering fra bad, via ventil i himling.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull fra soverom på bakside av dusjnise.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom i kjeller fra ca. 2002. Pusset opp i 2022. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte MDF smart-plater. Taket har himlingsplater. Det ble ikke funnet avvik ved befaring. Det bemerkes dog at MDF smartplater er ømfintlige for fukt. Det bør derfor utvises forsiktighet ved bruk.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Det er ca. 35mm oppbrett på belegg mot vegger og åpninger.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med folierte skrog med slette hvite fronter. Laminate benkeplate med nedfelt utslagsvask i stål. Opplegg/plass til vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilering fra vaskerom.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er murvegger i alle vegger til vaskerom.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil eik fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel hjørne kum i stål. Integrert stekeovn, platetopp og kjøl/frysenskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Kjøkkenøy plassert midt i rommet m/strømuttak. Normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 2.etg.:

Servantskap med slette fronter og nedfelt servant. Gulvstående toalett. Bevegelses styrt avtrekksvifte i rommet.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i tilbygg:

Lite servantskap med slett front og hel servant. Vegghengt toalett. Det er montert sealingbag rundt innbygget del av toalett med avrenning i avløp, iht. eier.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap for nytt bad og toalett plassert i vegg i toalettrom 1.etg.

Kobberrør i kjeller med ukjent alder. Antatt passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Røranlegg fra ca. 1998 og 2018/19

#### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på kobberrør i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Varmesentral

Luft- luft varmepumpe i liten stue 1.etg. Varmepumpe fra 2022. Montert i 2023 iht. eier.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

## ! TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med 200L varmtvannsbereder plassert i bod i kjeller.

Bereder skiftet i senere år.

### 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.

Det anbefales montering av el-tilkobling etter gjeldende krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er hovedsakelig skjult el-anlegg i boligen. Noe åpent el-anlegg i kjeller og i eldste del av boligen.

3 stk. Sikringskap i boligen.

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.  
**1998 Ved tilbygg/renovering av boligen.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Trøgstad el-verk og HS Elektro AS**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Boligmappa.no**

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?

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

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

Nei

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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

### Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for EI-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av EI-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et EI-anlegg. For nærmere undersøkelser av EI-anlegg anbefales det derfor og kontakte EI-takstmann. Da det ikke er foretatt EI-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet EI-kontroll.

## ! 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.*

Røykvarslere i alle etasjer. Brannslukningsapparat i hver etasje.

# Tilstandsrapport

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



Manglende rekkverk

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

### TG 1 Drenering

Dreneringen er hovedsakelig fra 2018. Liten del av boligen med drenering fra ca. 1998

Årstall: 2018      Kilde: Eier

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, lettklinkerblokker og betongblokker (systemblokk)  
Grunnmurer fra ca. 1928, 1998 og 2018.

### TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein(systemblokk). Stedvis manglende rekkverk på mur.

Årstall: 2018      Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### TG 0 Terrengforhold

Skrånende tomt. Bestående av mye fjell. Noe flat tomt mot riksvei. Tomt opparbeidet av eier med flere nivåer i terreng.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er slamavskiller/minirensanlegg med overløp til grøft og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra 2018. Utvendige vannledninger er fra 1997. Iht. eier.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

**Byggeår**  
2019

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

Bod er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Frittstående bod.

Bygningen er fundamentert på impregnerte sviller lagt direkte på steinfylling. Gulv er konstruert med trebjelkelag, uisolert i halvparten, isolert i andre halvpart.

Vegger med uisolert og isolert trebindingsverk. Partier med stein i vegger i vedbod. Utvendig øvrige deler kledd med liggende og stående trekledning.

Saltakskonstruksjon i tre. Yttertaket er tekket med sorte takplater.

2 gangdører i panel utførelse. En dør isolert.

Alle vinduer i trerammer. Ett vindu med isolerglass i snekkerbod. Ett vindu med enkelt glass, vinduer med ukjent alder.

Halve bygning med isolert snekkerbod. Panel på vegger og tak.

Innlagt strøm. Noe enkelt el-anlegg med innvendig belysning i vedbod med 12V downlights. Noe løse ledninger rundt dette.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

## 312 m<sup>2</sup>/286 m<sup>2</sup>

**Enebolig:** 3 Gang, 3 Trapperom, 2 Stuer, Kjøkken, 4 Soverom, 2 Bad, Bibliotek, 2 Walk-in closet, 2 Toalettrom, 2 Hobbyrom, 4 Bod, Vaskerom, Garasje

**Andre bygg:** Bod

**Bruksareal andre bygg:** 20 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 5 000 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

## Kr 6 050 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**5 000 000**

### Konklusjon markedsverdi

**5 000 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Fetveien 2738 ,1910 ENEBAKKNESET 169 m <sup>2</sup> 1989 3 sov	08-02-2024	4 700 000	<b>4 650 000</b>	0	4 650 000	<b>27 515</b>
2 Bøllertjernveien 58 ,1910 ENEBAKKNESET 169 m <sup>2</sup> 1949 3 sov	03-03-2024	3 550 000	<b>3 550 000</b>	0	3 550 000	<b>21 006</b>
3 Båstadveien 1315 ,1866 BÅSTAD 214 m <sup>2</sup> 1878 3 sov	05-04-2022	3 900 000	<b>4 300 000</b>	0	4 300 000	<b>20 093</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt	Kr.	18 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	25 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	7 500
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 300 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>180 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 5 480 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 550 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 050 000</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

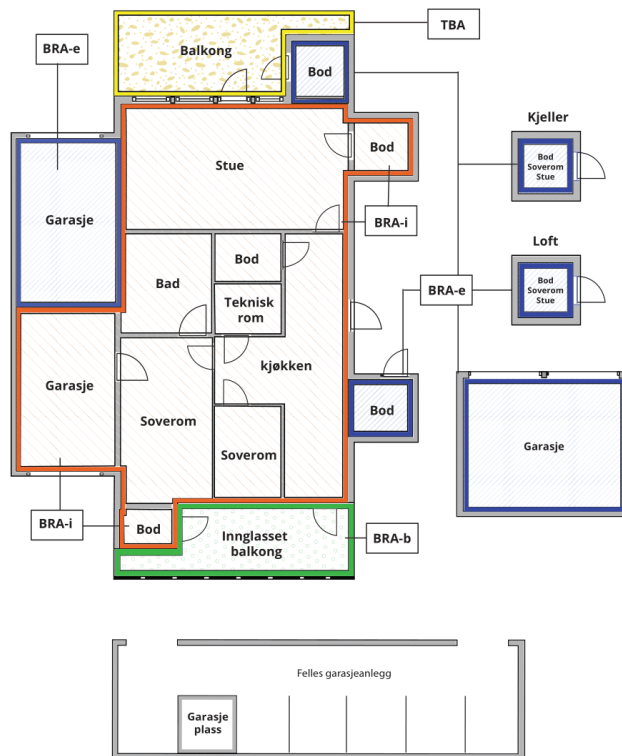
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	157			157	102		157
2.Etasje	45			45			45
Underetasje.	84	2		86		15	101
Kjeller		24		24		7	31
<b>SUM</b>	<b>286</b>	<b>26</b>			<b>102</b>	<b>22</b>	<b>334</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>312</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang , Gang 2, Trapperom , Stue/spisestue, Kjøkken , Stue 2, Soverom , Soverom 2, Bad , Bibliotek , Walk-in closet , Walk-in closet 2, Toalettrom		
2.Etasje	Trapperom/gang, Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2		
Underetasje.	Trapperom , Hobbyrom , Hobbyrom 2, Bod , Bod 2, Gang , Vaskerom , Garasje	Bod 3	
Kjeller		Bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Kjeller med forskjellige takhøyder og hjørner. Avvik kan derfor forekomme i arealberegning.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger fremvist.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		20		20			20
<b>SUM</b>		<b>20</b>					<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod , Bod 2	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### 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)
Enebolig	215	97
Bod	0	20

## Kommentar

Enebolig

Liten bod på ca. 2m<sup>2</sup> med ekstern adkomst er medregnet i arealet.  
Kjeller har ekstern adkomst. Beliggende under garasje.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2024	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Haakon Fykse	Kunde
	Solveig Johansen Fykse	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	487	11		0	1541.5 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

### Adresse

Fetveien 2767

### Hjemmelshaver

Fykse Haakon, Fykse Solveig Johansen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende i Fetveien 2767, Enebakkeset i Lillestrøm kommune.  
Boligen beliggende inntil RV22, på grensen til Østfold og Indre Østfold kommune.

Nærområdet består av spredt boligbebyggelse og jord/skogbruk. Umiddelbar nærhet til fine turområdet i skog og mark.  
Kort vei til Øyeren ved Sæther brygge, ca. 3km fra boligen.

Skole og barnehage i Gan ca. 15km fra boligen. På Gan er det også matbutikk og automatisk bensinstasjon.

Nærmeste tettsted er Båstad sentrum med matbutikk, frisørsalong, kafe og bensinstasjon. Ca. 6,5km fra boligen.  
I Båstad er det også overbygget kunstisbane, fotballbane og andre fritidsaktiviteter.

Det er ca. 23km til Fetsund som har ungdomsskole, idrettshall og et noe større utvalg av butikker og servicefunksjoner. Det er ca. 31km til Lillestrøm by, som også er kommunesenter. Ca. 50km til Oslo.

Offentlig kommunikasjon med buss rett på utsiden av boligen. Eller tog fra Svingen, eller Fetsund stasjon.

Gode parkeringsmuligheter på gårdsplass eller i garasje.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg. Direkte adkomst fra RV22

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller/mini-renseløp, med overløp til eldre sandfilter og ut i bekk.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 1542 m<sup>2</sup> iht. Eiendomsverdi.no

Godt opparbeidet hage med støttemurer, uteplasser, plen og diverse beplantning. Noe naturtomt.  
Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	24.04.2024	Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	2	Nei
Eier	24.04.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger	24.04.2024	Plan, snitt og fasader. Tegnet av eier selv.	Gjennomgått	11	Nei
Målebrev	24.04.2024	Målebrev fra 1952 fremvist.	Gjennomgått	2	Nei
3D planskisser		Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	3	Ja



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WJ7190>

## 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