

Tilstandsrapport



Enebolig



Hønsveien 83 B, 1384 ASKER



ASKER kommune



gnr. 24, bnr. 11, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 11.04.2025

Oppdragsnr.: 20256-1756

Referansenummer: HN2070

Autorisert foretak: Reiersrud Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon August Reiersrud

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Reiersrud Eiendom AS

Reiersrud Eiendom AS har kontor i Øvre Eiker, og har Østlandet som nedslagsfelt.

Vi utfører blant annet:

- Bolig-/tomtetaksering
- Verdi-/tilstandsrapporter
- Skadetaksering
- Husinspeksjoner
- Bistand ved skader
- Ferdigbefaring av nybygg
- Arealmåling

Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggetekniske forhold.



Rapportansvarlig

Jon August Reiersrud

Uavhengig Takstingeniør

jon@reiersrudeiendom.no

920 59 703



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • tilleggbygg 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 • 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 © 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 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

Den besiktigede eiendommen er bestående av en frittstående enebolig over 2 plan og kjeller. Boligen er oppført i 1934.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Boligen er av eldre dato, men er stedvis noe oppgradert. Varierende alder/ tilstand på bygningsdeler. Generelt har boligen behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Som følge av bygningens alder er det naturlig at enkelte bygningsdeler har begrenset restlevetid. Dette iht. til levetidsbetraktninger i Byggforsk. Det er registrert stedvis avvik. Se rapportens punkter for nærmere beskrivelse. Det må av den grunn påregnes kostnader til videre utbedringer og vedlikehold. Oppgradering til ønsket tilstand og standard.

Det skal også nevnes at boligen var møblert ved befaring, med de begrensninger det innebærer for besiktigelsen.

Når det gjelder tilstanden for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler i rapporten. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Hele rapporten må leses i sammenheng.

Enebolig - Byggeår: 1934

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Renner og nedløp er av plastbelagt stål, og takvannet ledes til rør i grunn/ terreng.

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

Boligen har en valmet takkonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen har inngangsdører av tre, fra byggeår.

Terrassedør av tre med to lag enkle glass, fra byggeår.

Terrassedør av tre med isolerglass, fra 2008

Boligen har en dels takoverbygget terrasse på 20m2, med adkomst fra stue/ terreng. Terrassen er av flislagt murkonstruksjon, og har et rekkverk i skifer på 58cm.

Boligen har en dels takoverbygget balkong på 4 m2, med adkomst fra soverom i 2.etasje. Balkong er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre/stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, vinylfliser, betong og fliser. Veggene har malte plater, malt strie, panelplater, fliser. Innvendige tak har malte plater og panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe, vedovn i gang 2.etasje, og åpen peis i stue 1.etasje. Vedovn i bod i kjeller. Det har tidligere vært ildsted i spisestue og hall. Røykerør er plombert.

Boligen har en enkel grovkjeller, med åpne murvegger.

Boligen har malt tretrapp.

Boligen har lakkert tretrapp til kjeller.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 2.etasje:
Badet er av eldre dato.

Badet inneholder: vask med innredning, dusjnische med dusjgarnityr, opplegg til vaskemaskin.

Himling er belagt med panel.
Vegger er belagt med fliser.
Gulvet har varmekabler, og er belagt med fliser. Opphøyet kant i nisje

Opphøyet kant med betonggulv under innredning/vaskemaskin.

Rommet er naturlig ventilert.

Sluk av støpejern. Det er kun sluk i dusj.

Dusjrom - Kjeller:
Enkelt dusjrom med badstue. Referansen er byggeforskrifter før 1997.

Badet inneholder: Dusjkabinett, varmtvannsbereder. Tilknyttet enkel badstue på ca 1,5m2

Himling er bestående av malt mur.
Vegger er bestående av malt mur.
Gulvet er bestående av ubehandlet betong.

Rommet er kun naturlig ventilert via vindu.

Sluk av støpejern.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra 2021.

Himling er belagt med malte plater.
Vegger er belagt med malte plater. Vegg mellom over/underskap er

Beskrivelse av eiendommen

belagt med lamimerte plater.
Gulv er belagt med laminat.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert benkeplate, vaskekum i stål, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue:
Badstue på 1,5m2, tilknyttet dusjrom.

Himling er belagt med panel.
Veggene er belagt med panel.
Gulvet har et oppforet plate gulv.

Toalettrom:

Rommet inneholder klosett, vask

Himling er belagt med malte plater
Veggene er belagt med malte plater.
Gulvet er belagt med malte vinylfliser.

Rommet er naturlig ventilert i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:
Innvendige vannledninger er av kobber plast og jern.
Det er avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder:

Boligen har en varmtvannsbereder plassert i dusjrom i kjeller

Fabrikkår: 2000
Volum: 200 liter.

El-anlegg:

Boligen har et åpent/ skjult el-anlegg. Sikringsskapet er plassert i gang 2.etasje, og var avlåst ved befarings. Ukjent type sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ingen synlig form for fuktsikring av boligen.

Boligen er oppført i murt pusset grunnmur.

Forstøtningsmur er av naturstein bak boligen, og i mur ved garasje.

Boligen ligger i et lett skrånet terrengforhold.

Det er i følge tidligere tilstandsrapport trolig oljetank av ukjent type på eiendommen.

Det er registrert utvendige kummer i hage. Funksjon eller tilstand er ikke nærmere undersøkt.

Det er planlagt oppført en bolig i front. Tomt/ terreng endringer og endelig løsning er ikke nærmere undersøkt.

Det er registrert større avvik og skader på gjerder på tomten. Ujevn gårdsplass og steinlegging. Bratt adkomst.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

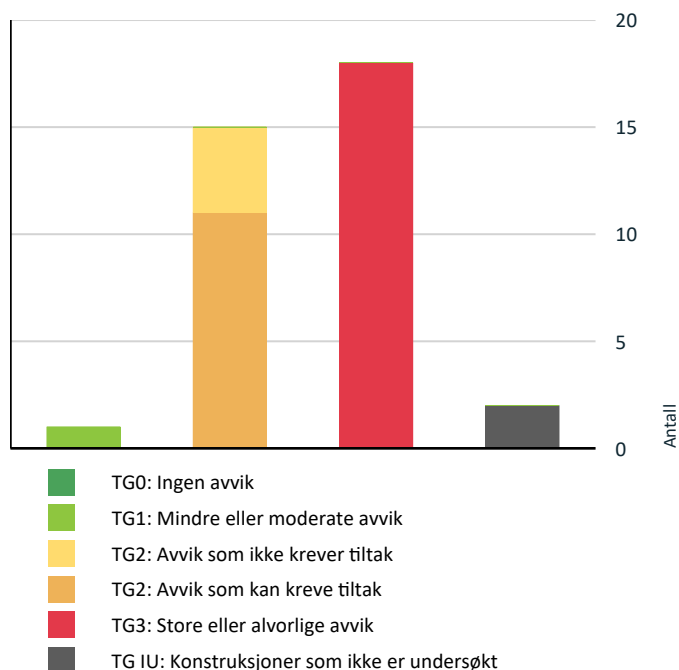
Originale byggetegninger, inkl tegninger av kjeller er ikke fremlagt. Det er derfor ikke kjent om/ hva kjeller er godkjent som.

Garasje

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

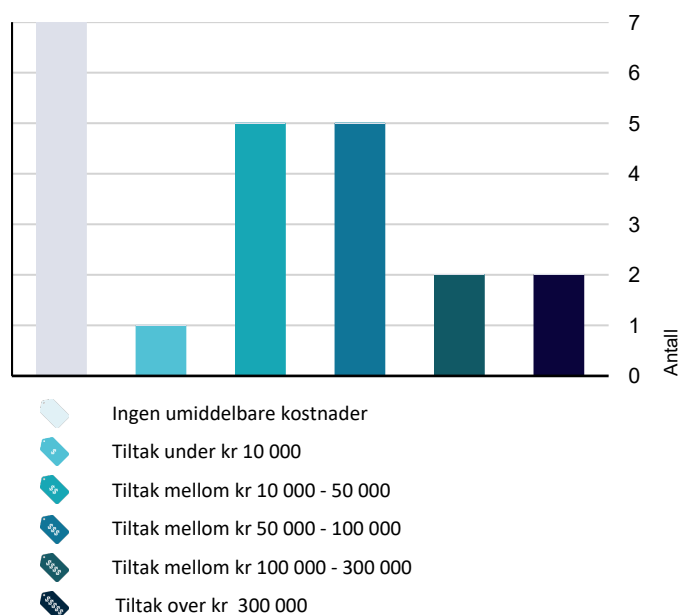
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det legges til grunn for rapporten at søknadspliktige arbeider utover nevnte avvik, er byggesøkt og godkjent av kommunen. Selv om det generelt sett er gitt ferdigattest på en bolig, kan det være endringer på boligen som ikke er fanget opp av denne. Det anbefales å sette seg inn i bestemmelsene for eiendommen/området, samt kommunens info om eiendommen, og sammenligne disse med faktiske forhold. Det anbefales også alltid å lese eiers egenerklæring.

Brukstillatelse og ferdigattest er ikke fremlagt.

Originale byggetegninger, inkl tegninger av kjeller er ikke fremlagt.

En tilstand på en bygningsdel henger veldig ofte sammen med andre forhold og bygningsdeler. Hele rapporten MÅ derfor leses i sammenheng.

Utvendige konstruksjoner er besiktiget fra bakkenivå, om ikke noe annet er beskrevet.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse grundig mot bruk/ innredning av rom.

Tilstandsrapporten er stikkprøve basert. Benevnte avvik er eksempler. Det kan derfor være avvik som ikke er konkret nevnt, eller avdekket.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Estimerte kostnader er kun et svært enkelt anslag på lokal utbedring, og er ikke nødvendigvis et endelig estimat på full utskifting av bygningsdel. Ønsket tilstand/standard og omfanget av behovet for utbedringer, samt ønsket standard er avgjørende. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Kommunal info eller selgers egenerklæring er ikke fremlagt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1934

Kommentar
Byggeår er hentet fra
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget har stedvis vedlikeholds etterslep. Utbedring og oppgraderinger må påregnes.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- 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.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er av plastbelagt stål, og takvannet ledes til rør i grunn/terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert stedvise lekkasjepunkter/ frostspreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takvann bør ledes bort fra boligen i tette rør, og til dreiskum. Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er avvik ved gjennomføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musesperre må etableres.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av fasade.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har en valmet takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ikke tilgjengelig adgang til loft på boligen. Kun liten luke på loft over bod. Ingen stige.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales å montere nye loftsluker for lettere jevnlig kontroll av takkonstruksjon. Det anbefales jevnlig kontroll. Ut fra alder og type konstruksjon er det påregnelig med avdekking av noe skader. Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Tilstandsrapport

! TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.
Enkelte vinduer subber i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vedlikehold/ utskifting bør påregnes.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Estimerte kostnader gjelder kun noe lokal utbedring, og ikke full fornyelse.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Dører

Boligen har inngangsdører av tre, fra byggeår.
Terrassedør av tre med to lag enkle glass, fra byggeår.
Terrassedør av tre med isolerglass, fra 2008

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Enkelte dører subber noe i karm, og bør påregnes justeringer

Dører fra byggeår har redusert/begrenset normal restlevetid. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

Kun innvendig dør klinge på terrassedør i 2.etasje.

Skjev utett inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dører bør påregnes justeringer. Vedlikehold/ utskifting bør påregnes.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en dels takoverbygget terrasse på 20m², med adkomst fra stue/ terreng. Terrassen er av flislagt murkonstuksjon, og har et rekkverk i skifer på 58cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepåner.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Sprekker i fliser og løs skifer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

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

Boligen har en dels takoverbygget balkong på 4 m², med adkomst fra soverom i 2.etasje. Balkong er konstruert med trekonstruksjon, og har et rekkverk av tre/stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.
- Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Noe lav oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Ny tekking må legges.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, behov for utbedringer, og ønsket standard. Estimerte kostnader gjelder kun noe lokal utbedring, og ikke full fornyelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat, vinylfliser, betong og fliser. Veggene har malte plater, malt strie, panelplater, fliser. Innvendige tak har malte plater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det skal nevnes at boligen var møblert ved befaring, med de begrensninger det innebærer for besiktigelsen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Når boligen er tømt og ryddet, bør det foretas en helhetlig vurdering av overflatens tilstand/ slitasjegrad. Kostnader til nødvendige utbedring og ønsket standardheving må påregnes. Estimerte kostnader gjelder kun noe lokal utbedring, og ikke full fornyelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Stedvis noe knirk.

Målinger er tatt ved stikkprøver i en møblert bolig.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn i gang 2.etasje, og åpen peis i stue 1.etasje. Vedovn i bod i kjeller.

Det har tidligere vært ildsted i spisestue og hall. Røykerør er plombert.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er påvist riss i overflate.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det bemerkes at avstanden mellom brennbart materiale og pipe er stedvis for kort i forhold til gjeldene brannkrav.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Utbedring må påregnes.

Det anbefales rehabilitering av pipe.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer. Estimerte kostnader gjelder kun noe lokal utbedring, og ikke full fornyelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har en enkel grovkjeller, med åpne murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Svært enkel standard i kjeller. Fuktig miljø. Sprekker i mur. Utslag ved fuktsøk.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Alt av organiske materialer må fjernes.

Utbedring er til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Det må gjøres tiltak for å senke fuktigheten. Nødvendig utbedring må foretas. Bruken av kjeller vil kunne påvirke behovet for utbedringer. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, behov for utbedringer, og ønsket standard. Estimerte kostnader gjelder kun noe lokal utbedring, og ikke full fornyelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

! TG 3 Innvendige trapper - Kjeller

Boligen har lakkert tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Frihøyde på kun ca 1,50m ved bunn av trapp.
Smal trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes. Utbedring av blant annet frihøyde vil være krevende. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer. Estimerte kostnader gjelder kun noe lokal utbedring, og ikke full fornyelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører subber i karm.
Slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Utbedring etter eget ønske om standardheving. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Badet er av eldre dato. Referansen er byggeforskrifter før 1997. Badet har røff utførelse.

Badet inneholder: vask med innredning, dusjnisje med dusjgarnityr, opplegg til vaskemaskin.

Himling er belagt med panel.
Vegger er belagt med fliser.
Gulvet har varmekabler, og er belagt med fliser. Opphøyet kant i nisje

Opphøyet kant med betonggulv under innredning/vaskemaskin.

Rommet er naturlig ventilert.

Sluk av støpejern. Det er kun sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Store tegn på skader i dusjnisje. Registrert skadedyr. Sprekker i fliser og fuger. «Bom» i fliser, løse fliser. Ikke tilfredsstillende membransjikt. Utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, behov for utbedringer, og ønsket standard.

Kostnadsestimat: Over 300 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på tilstøtende toalettrom ved dusjnisje, og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

Det er tegn på fuktskader i konstruksjon, som tyder på tidvis fuktgjennomgang. Det var tørt ved befaring. Det er ikke kjent når dusjen sist er benyttet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Badet/våtsonen står foran utbedring

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer. Kostnadene er medregnet i hovedpunkt for badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > DUSJROM

! TG 3 Generell

Enkelt dusjrom med badstue. Referansen er byggeforskrifter før 1997.

Badet inneholder: Dusjkabinett, varmtvannsbereder. Tilknyttet enkel badstue på ca 1,5m2

Himling er bestående av malt mur.
Vegger er bestående av malt mur.
Gulvet er bestående av ubehandlet betong.

Rommet er kun naturlig ventilert via vindu.

Sluk av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, behov for utbedringer, og ønsket standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > DUSJROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Fuktskader i badstue konstruksjon.

Mye salt utslag på vegger. Fuktig miljø.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer. Kostnadene er medregne i hovedpunkt for badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2021.

Himling er belagt med malte plater.
Vegger er belagt med malte plater. Vegg mellom over/underskap er belagt med lamimerter plater.
Gulv er belagt med laminat.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert benkeplate, vaskekum i stål, nedfelt komfyrtopp, ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøøl/frys.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er fuktskade i taket i området under toalettrom og bad. Tørt ved befaringsdag.

Stedvis noe slitasje på innredning, og røff utførelse på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Komfyrvakt må monteres.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

SPELALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Rommet inneholder klosett, vask

Himling er belagt med malte plater
Veggene er belagt med malte plater.
Gulvet er belagt med malte vinylfliser.

Rommet er naturlig ventilert i himling.

Rommet er av enkel eldre standard. Kostnader til ønsket standardheving bør påregnes. Ikke indikert utslag ved fuktsøk på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Enkelt eldre toalettrom.

Det er tegn til skader i vegg mot bad. Det har vært lekkasje i etasjeskiller ned til underliggende kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BADSTUE

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Badstue:

Badstue på 1,5m2, tilknyttet dusjrom.

Himling er belagt med panel.
Veggene er belagt med panel.
Gulvet har et oppfjoret plate gulv.

Ikke indikert utslag ved fuktsøk på befaringdagen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Fuktmerker på vegg og gulv. Muggluk.

Det er målt for høye fuktnivå i vegger, og svært høy fuktighet i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Skader i rommet må utbedres.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser. Estimerte kostnader gjelder kun noe lokal utbedring, og ikke full fornyelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber plast og jern.

For VVS-sanitærutstyr er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Røropplegget er derfor ikke faglig vurdert

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales nærmere kontroll.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

For VVS-sanitærutstyr er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Røropplegget er derfor ikke faglig vurdert

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert kum i kjeller, og i hage.

Konsekvens/tiltak

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

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales nærmere kontroll.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Bedre ventilering må etableres.

Utbedring til ønsket tilstand og standard må påregnes. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder:

Boligen har en varmtvannsbereder plassert i dusjrom i kjeller

Fabrikkår: 2000

Volum: 200 liter.

Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell. Fabrikkår vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid.

Årstill: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Boligen har et åpent/ skjult el-anlegg. Sikringsskapet er plassert i gang 2.etasje, og var avlåst ved befarung. Ukjent type sikringer.

For el-anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert.

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

Inntak og sikringsskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales en full el-sjekk av boligen. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering:

Det er ingen synlig form for fuktsikring av boligen.

Det har tidligere vært vanlig med påsmøringsmembran av typen Gudron. Dette er en asfaltlignende masse, vanlig fram til 60/70- tallet. Disse membrantypene slites relativt raskt. Utvendig fuktsikring er av stor betydning, fordi dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomgang. Like viktig som den finnes, er om den er montert tilfredsstillende. Det er påregnelig med noe diffusjonsoppsug fra byggegrunn som følge av manglende diffusjonssperre mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det ble målt for høye fuktverdier i kjeller.

Se også punkt rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Grunnforhold kan spille inn på hvor krevende/ lett det er å etablere ny drenering. Endelig kostnad til dette er derfor usikker.

Terrengvann og takvann bør dreneres og ledes bort fra bygningen.

Utbedring til ønsket tilstand. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer. Estimerte kostnader gjelder kun noe lokal utbedring, og ikke full fornyelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført i murt pusset grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Dette tyder på at det er/har vært setninger/bevegelser/jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

For å avdekke om det er pågående setninger må situasjonen overvåkes over tid, med flere målinger/ GPS målinger.

Det anbefales også å slamme over nevnte sprekker/riss for å ha kontroll på evt videre bevegelser.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: Over 300 000

! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein bak boligen, og i mur ved garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring må utføres.

Utbedring til ønsket tilstand må påregnes. Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

! TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger i et lett skrånet terrengforhold.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales bedring av fall forhold på terreng bort fra boligen. Grunnforhold kan spille inn på hvor krevende/ lett det er å etablere godt fall bort fra bygningen på alle sider. Endelig kostnad til dette er derfor usikker.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

! TG 2 Oljetank

Det er i følge tidligere tilstandsrapport trolig oljetank av ukjent type på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

! TG IU Andre tomteforhold

Det er registrert utvendige kummer i hage. Funksjon eller tilstand er ikke nærmere undersøkt.

Det er planlagt oppført en bolig i front. Tomt/ terreng endringer og endelig løsning er ikke nærmere undersøkt.

Det er registrert større avvik og skader på gjerder på tomten. Ujevn gårdsplass og steinlegging. Bratt adkomst.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje/bod

Byggeår

1934

Kommentar

Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Det er oppført et garasje på 15m2, inn i et skrått terrengforhold. Antatt fra opprinnelig byggeår.

Garasje har murte vegger, støpt gulv. Murt/ støpt dekke, med overliggende gress. Vippeport.

Bygget har slitasje. Tegn til fuktinnsig. Lås var defekt ved befaring.

Utbedring til ønsket tilstand bør påregnes.

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 byggtetnisk 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	65			65	4
1.etasje	69	9		78	20
Kjeller	60			60	
SUM	194	9			24
SUM BRA	203				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Soverom 1, Soverom 2, Spisestue, Gang, Bad/vaskerom, Bod, Toalettrom		
1.etasje	Stue, Spisestue, Kjøkken, Entré, Hall m/trapp, Trapperom	Bod	
Kjeller	Dusjrom, Badstue, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Gang		

Kommentar

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene. Det kan forekomme avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er kun beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.

Definisjon av de ulike rom, og fordelingen av disse som P-rom/ S-rom, vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt.

Trapperom/gang i kjeller er skjønnsmessig valgt å medregnes som P-rom, da rommet i praksis er er gangsone. Dette selv om det mangler dør mot bod. Hele kjelleren har svært enkel standard.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Originale byggetegninger, inkl tegninger av kjeller er ikke fremlagt. Det er derfor ikke kjent om/ hva kjeller er godkjent som.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene. Det kan forekomme avvik ihht krav til rom for varig opphold. Romfordelingen er kun beskrevet ihht bruken/tenkt bruk ved befaring, og hensyntar ikke eventuelle avvik fra gjeldene byggeforskrift.

Definisjon av de ulike rom, og fordelingen av disse som P-rom/ S-rom, vil kunne endre seg etter den til enhver tids bruk.

Det anbefales å innhente siste godkjente byggetegninger, og kontrollere disse mot bruk/ innredning av rom. Bruksarealet er målt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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	148	55
Garasje	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Jon August Reiersrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	24	11		1	880.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Hønsveien 83 B							
Hjemmelshaver Acro AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv og naturskjønn beliggenhet ved markagrensen med tur- og skimuligheter i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Privat felles adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsbestemmelsene kan fremskaffes av megler. Det anbefales å sette seg inn i bestemmelsene for eiendommen/ område.

Om tomten

Eiendommen er beliggende på en skrånet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om, eller hensyntatt heftelser i taksten. Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
10 550 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.04.2025	
2	11.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/HN2070>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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