

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Marcus Thranes vei 6, 3617 KONGSBERG

 KONGSBERG kommune

 gnr. 7705, bnr. 13, snr. 1

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 13.06.2024

Rapportdato: 19.06.2024

Oppdragsnr.: 21685-1159

Referansenummer: TP8420

Autorisert foretak: Dokken Takst AS

Vår ref: Christian Thue



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

Torbjørn Rua Dokken

Torbjørn Rua Dokken
Uavhengig Takstingeniør
post@dokkentakst.no
905 02 899



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.



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.



Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i et boligområde på Postbrumoen.

Kjeller er modernisert i perioden 2017-2023.

Bad i kjeller er fra 2022, dette badet har ikke sluk (mer info i selve rapporten).

Bad i første etasje er fra 2016.

Det må påregnes utgifter til oppgradering og vedlikehold, blant annet trenger bygningen vedlikehold på utvendige overflater. Dette må gjøres i samråd med naboen i 2. etasje.

For mer informasjon om bygget se tilstandsvurderingen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og steinbelagte stålplater. Taket er besikttet fra bakkenivå og taknivå.

Takrenner og nedløp er i plastbelagt metall og plast.

Pipe er helbeslått i plastbelagt metall.

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

Kjeller vegger er av lettklinkerbetong.

Takkonstruksjon er ikke kontrollerte da denne boenheten ikke har tilgang til takkonstruksjon/loft.

Det er ukjent hvordan luftingen er utført.

En kan ikke utelukke at det er avvik på denne konstruksjonen.

For å undersøke dette må nabo kontaktes og det må utføres befarings hos vedkommende.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass (1996 og 1979) og PVC vinduer med 3-lags glass (2018).

Noen vinduer har ukjent alder.

Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel, malte plater, flis og betong.

Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kjeller gulv er støpt plate på mark, på enkelte rom er det lagt tilfarere.

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke. Boligen har ikke montert ildsted.

Rom under terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1.etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 30mm samt at det er en oppkant på ca 5 cm ved dør.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Bad Kjeller

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er bygget opp av dagens eier og har ikke sluk.

Dette rommet må sees på som en risikokonstruksjon, der det plutselig kan oppstå skader.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fallet på gulvet er ikke målt da det ikke er sluk på rommet.

Det er en oppkant på ca 8 cm ved dør.

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran, eier har opplyst at det er lagt membran på gulv og vegger.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

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

Det er målt med fuktmåler på fliser der det ble registrert høye verdier i gulvet, dette kan være at måleutstyr reagerer på varmekabler e.l. nærmere undersøkelser må gjøres

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr med induksjonstopp og komfyrvakt.

deler av kjøkkenet er pusset opp i nyere tider.

Det er delvis montert kitchen board mellom underskap og overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) samt noe kobber og jern.

Alder er ukjent, men er vurdert til at mer enn halvparten av forventet levetid på vannledninger er overskredet på deler av anlegget.

Stoppekran og vannmåler er montert på badet i kjelleren.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap er montert i trappeoppgang, denne har automat sikringer.

Anlegget er en kombinasjon av skjult og åpent anlegg.

Deler av anlegget er utført av ufaglært person, men ell-kontrollen hadde ingen anmerkninger på dette.

Under befaringer er bygningen utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Det er til en hver tid eier sitt ansvar at dette er etter forskriftene.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Dreneringen er fra 1955.

Bygningen har betonggrunnmur med innslag av naturstein.

Forstøtningsmurer er av betong.

Tomten ligger i et relativt flatt terreng

Utvendige avløpsrør er av betong, alder er ukjent.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør, alder er ukjent. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 160 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 150 m ² |
| Totalpris | 2 950 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Veggen med døren inn til boenheten står midt på trappen, på tegningen står den lengere inn i boenheten.

Undertegnede har ikke fått tegninger der det er tilbygg på stue del. Det er dermed ukjent om dette er byggesøkt.

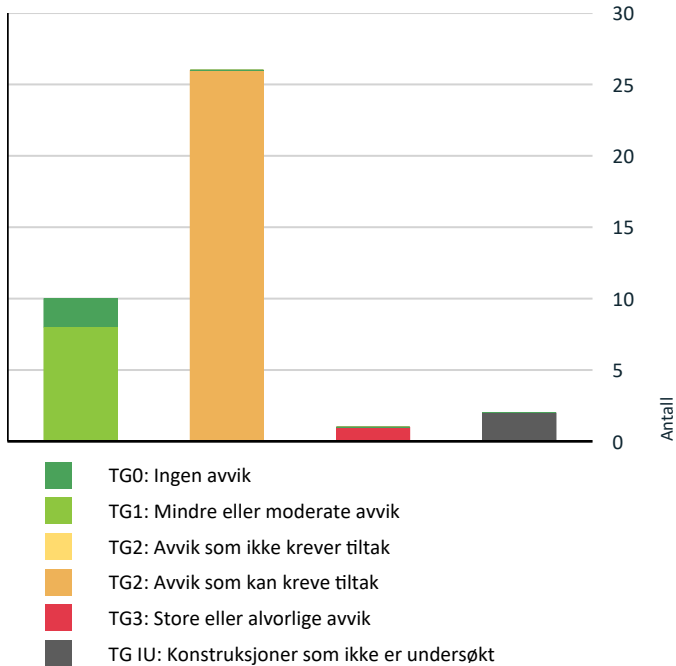
Garasje m bod

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt eller blitt fremvist stemplede tegninger fra kommunen.

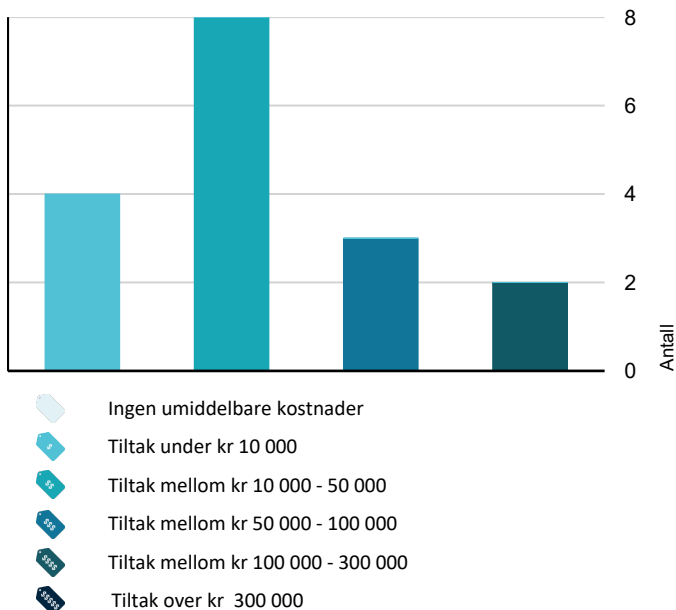
Sammendrag av boligens tilstand

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

Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har binding til rekvirent.

Bod er ikke gitt en full tilstandsrapport men en enkel bygningsmessig beskrivelse.

Utvendig forhold er felles med naboen i 2. etasje. Vedlikehold av dette deles dem imellom.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

| | |
|---------------|--|
| Modernisering | Innvendige overflater er i hovedsak fra 2015/2016 i 1 etg. |
| Modernisering | Kjeller er pusset opp i perioden 2017-2023. |

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein og steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og taknivå.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Fjerne mose fra takstein.

Enkelte takplater bør vurderes skiftet.



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i plastbelagt metall og plast. Pipe er helbeslått i plastbelagt metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det registreres enkelte bulker og skader på nedløp og takrenner, en plass mangler det noen deler.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Deler som mangler må monteres og skadete deler må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kjeller vegger er av lettklinkerbetong.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det må påregnes noen skjevheter på vegger da gulvet har skjevheter. Det er råte på isbord på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Isbord må byttes.

Utvendig trevirke på hele bygningen trenger vedlikehold av maling/beis.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon er ikke kontrollerte da denne boenheten ikke har tilgang til takkonstruksjon/loft.

Det er ukjent hvordan luftingen er utført.

En kan ikke utelukke at det er avvik på denne konstruksjonen.

For å undersøke dette må nabo kontaktes og det må utføres befarings hos vedkommende.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass (1996 og 1979) og PVC vinduer med 3-lags glass (2018).

Noen vinduer har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Det registreres enkelte bruksmerker/skader på vinduer.

Det registreres svertesopp på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vinduer fungerer med bruksmerker, tiltak en kan gjøre er å pusse ned rundt skader, sparkle og male.

Det er viktig å behandle utvendig trevirke jevnlig med beis/maling. Fjerne svertesopp.



! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte skader/bruksmerker.

Det er skader på tetteliste.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer med bruksmerker, tiltak en kan gjøre er å pusse ned rundt skader, sparkle og male.

Skifte ut tetteliste.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

! TG 2 Andre utvendige forhold

Bygningen trenger utvendig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen trenger utvendig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig vedlikehold må utføres i samarbeid med naboen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.
Veggene har trepanel, malte plater, flis og betong.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres svikt og knirk i gulv enkelte plasser.

Gulv glipper litt fra hverandre i enkelte skjøter.

Det registreres enkelte skader/bruksmerker på overflater.

Noe av oppusningen er noe ufagmessig utført.

Det mangler enkelte lister noen plasser.

Eier har opplyst: "I 2021 ble det oppdaget en del brune pelsbiller. Siden den gang er de blitt omtrent borte, men hvis møbler står urørt og det får samlet seg pels/matrester i flere mnd uten rengjøring så dukker de opp igjen. Er man nøye på rengjøring ser man de i praksis aldri lenger."

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser må gjøres for å avdekke grunnen til svikt/knirk.

Konstruksjonen fungerer med disse avvikene da dette kun er kosmetisk.

Tiltak vil være og skifte ut overflater eller pusse opp de som er.

Montere lister.

Under befaringen ble det ikke observert brune pelsbiller, nærmere undersøkelser må gjøres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Kjeller gulv er støpt plate på mark, på enkelte rom er det lagt tilfarere.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

Det registreres høydeforskjell på ca 17 mm innenfor 2 meter og totalt 25 mm gjennom hele rommet i 1.etasje.

Det registreres høydeforskjell på ca 17 mm gjennom hele rommet i kjeller.

Rommene er fullt møblert under befaringen, dette gjør at plasser er utilgjengelige for måling.

Det registreres svikt/knirk i kjeller gulv.

Konsekvens/tiltak

- 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.

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

Nærmere undersøkelser må gjøres for å avdekke grunnen til svikt/knirk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke.
Boligen har ikke montert ildsted.

TG 1 Rom Under Terreng

Rom under terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger: Hulltagning er utført av undertegnede.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:
- Det er betydelig knirk i trapp.

Trappen har enkelte skader/bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tiltak:

Trappen fungerer med bruksmerker/skader da dette kun er av kosmetisk betydning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Dører har enkelte skader/bruksmerker.

Dører i kjelleren er skjert ned på høyden og mangler endestykke.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Tiltak:

Dørene fungerer med bruksmerker/skader da dette kun er kosmetisk, tiltak en kan gjøre er å pusse ned rundt skader, sparkle og male. Montere endestykke på dører som mangler dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2016 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

Rundt avløpsrør for servant mangler det silikonfuge e.l.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Andre tiltak:
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Etablere silikonfuge e.l. rundt avløpsrøret til servant.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm samt at det er en oppkant på ca 5 cm ved dør.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Hulltagning er utført av undertegnede.



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er bygget opp av dagens eier og har ikke sluk.

Dette rommet må sees på som en risikokonstruksjon, der det plutselig kan oppstå skader.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2022 **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 avvik:
- Det er påvist avvik i fuger.

Oppusningen er noe ufagmessig utført.

Rørgjennomføringen for avløp mangler silikonfuge e.l.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Tiltak:

Etablere silikonfuge rundt avløpsrør.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallet på gulvet er ikke målt da det ikke er sluk på rommet. Det er en oppkant på ca 8 cm ved dør.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Rommet har ikke sluk.

Toalett, dusjkabinett, vaskemaskin og servant er tilkoblet et Saniflo anlegg, det foreligger ingen teknisk godkjenning på et slikt anlegg.

Konsekvens/tiltak

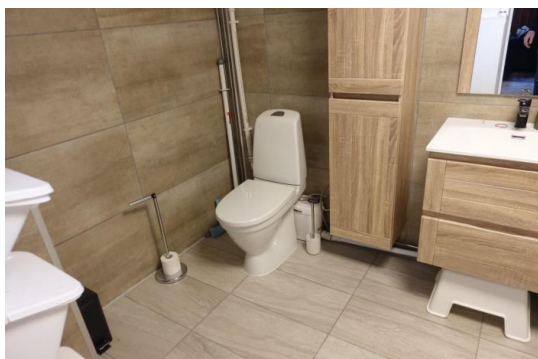
- Tiltak:
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det er montert waterguard/fuktfølere på gulvet.

Dette rommet er vurdert til å være en risikokonstruksjon der det kan oppstå lekkasjer som ikke vil gå i sluk, samt at løsningen med Saniflo anlegget ikke har en teknisk godkjenning.

Det anbefales å etablere et sluk på rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran, eier har opplyst at det er lagt membran på gulv og vegger.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ikke sluk.

Toalett, dusjkabinett og servant er tilkoblet et Saniflo anlegg, det foreligger ingen teknisk godkjenning på et slikt anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er montert waterguard/fuktfølere på gulvet.

Dette rommet er vurdert til å være en risikokonstruksjon der det kan oppstå lekkasjer som ikke vil gå i sluk, samt at løsningen med Saniflo anlegget ikke har en teknisk godkjenning.

Det anbefales å etablere et sluk på rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er målt med fuktmåler på fliser der det ble registrert høye verdier i gulvet, dette kan være at måleutstyr reagerer på varmekabler e.l. nærmere undersøkelser må gjøres

Årstall: 2024 Kilde: Andre opplysninger: Fukt søk er utført av undertegnede.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr med induksjonstopp og komfyrvakt.
deler av kjøkkenet er pusset opp i nyere tider.
Det er delvis montert kitchen board mellom underskap og overskap.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

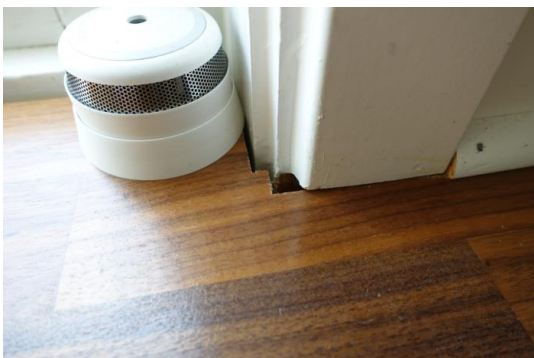
- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det registreres enkelte skader/bruksmerker på innredning og benkeplate.
Noe av belistningen og utskjæringer av benkeplate er noe ufaglig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kjøkkenet fungerer med skader/bruksmerker, tiltak vil være å skifte ut deler av innredning/benkeplate.
Enkelte lister kan byttes ut også kan det fuges med silikon e.l. der ikke utskjæringene er helt perfekte.
Det anbefales å montere en list der det mangler rundt vinduet under benkeplaten.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) samt noe kobber og jern.
Alder er ukjent, men er vurdert til at mer enn halvparten av forventet levetid på vannledninger er overskredet på deler av anlegget.
Stoppekran og vannmåler er montert på badet i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
- Det er avvik:
- Det er irr på rør.
- Det er påvist rustdannelser på jernrør.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Pyntelukk rundt vannrør på kjøkkenet er løse.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tilstandsrapport

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Tiltak:

Feste pyntelokk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.
- Det er avvik:

Det er ukjent om kloakk er luftet over tak.

Toalett, dusjkabinett, vaskemaskin og servant på badet i kjeller er tilkoblet et Saniflo anlegg, det foreligger ingen teknisk godkjenning på et slikt anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Tiltak:
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Anlegges må sses på som en risikokonstruksjon, hvor det plutselig kan oppstå feil og lekkasjer da det er brukt et produkt som heter Saniflo, hvor det ikke foreligger teknisk godkjenning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap er montert i trappeoppgang, denne har automat sikringer. Anlegget er en kombinasjon av skjult og åpent anlegg. Deler av anlegget er utført av ufaglært person, men ell-kontrollen hadde ingen anmerkninger på dette.

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)?
Ja

! TG 0 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 foreklede 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.

Under befaringer er bygningen utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat. Det er til en hver tid eier sitt ansvar at dette er etter forskriftene.

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

TOMTEFORHOLD

! TG 2 Drenering

Dreneringen er fra 1955.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med innslag av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

! TG 3 Terrengforhold

Tomten ligger i et relativt flatt terreng

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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av betong, alder er ukjent. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør, alder er ukjent. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje m bod



Anvendelse

Byggeår

1955

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

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.

Beskrivelse

Det er kun boden som er sett på

Det er støpt plate på mark.

Vegger er en kombinasjon av betong og en trekonstruksjon med firkantbokser.

Kledd utvendig med liggende kledning.

Taket har en sperrekonstruksjon som er tekket med takplater.

Bygningen trenger vedlikehold.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

150 m²/150 m²

Tomannsbolig: 2 Gang, 2 Soverom, Stue/kjøkken, 2 Bad, 2 Bod, Stue, Kontor

Andre bygg: Garasje m bod

Bruksareal andre bygg: 10 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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 2 950 000

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

2 950 000

Konklusjon markedsverdi

2 950 000

Markedsvurdering

Boligen ligger i et boligområde på Postbrumoen.

Kjeller er modernisert i perioden 2017-2023.

Bad i kjeller er fra 2022, dette badet har ikke sluk (mer info i selve rapporten).

Bad i første etasje er fra 2016.

Det må påregnes utgifter til oppgradering og vedlikehold, blant annet trenger bygningen vedlikehold på utvendige overflater. Dette må gjøres i samråd med naboen i 2. etasje.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene samt vurdering av beliggenhet og tilstand.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESgj. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Hyttegata 20A ,3616 KONGSBERG 86 m ² 1700 2 sov | 07-05-2024 | 3 150 000 | 3 000 000 | 0 | 3 000 000 | 34 884 |
| 2 Kragts gate 9B ,3616 KONGSBERG 98 m ² 2014 3 sov | 12-10-2023 | 3 300 000 | 3 260 000 | 0 | 3 260 000 | 33 265 |
| 3 Kruttmølleveien 62 ,3616 KONGSBERG 103 m ² 2012 3 sov | 22-02-2024 | 3 300 000 | 3 300 000 | 0 | 3 300 000 | 32 039 |
| 4 Glabak 11A ,3611 KONGSBERG 124 m ² 2017 2 sov | 20-02-2022 | 3 990 000 | 3 950 000 | 0 | 3 950 000 | 31 855 |
| 5 Skavangerveien 13 ,3617 KONGSBERG 106 m ² 2007 3 sov | 17-11-2022 | 3 250 000 | 3 150 000 | 0 | 3 150 000 | 29 717 |
| 6 Prahms gate 47 ,3613 KONGSBERG 129 m ² 1968 3 sov | 20-06-2023 | 2 350 000 | 2 950 000 | 0 | 2 950 000 | 22 868 |

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. Årsprognose 2024 | Kr. | 16 869 |
| Årlig vedlikehold. Estimert beløp. | Kr. | 10 000 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 27 000 |

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 3 900 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 1 900 000 |
| Sum teknisk verdi - Tomannsbolig | Kr. | 2 000 000 |

Garasje m bod

| | | |
|--|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 50 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 30 000 |
| Sum teknisk verdi - Garasje m bod | Kr. | 20 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 020 000

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. | 950 000 |
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 950 000 |

Kommentar

Andel felles tomt

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 2 950 000 |
|--|------------|------------------|

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

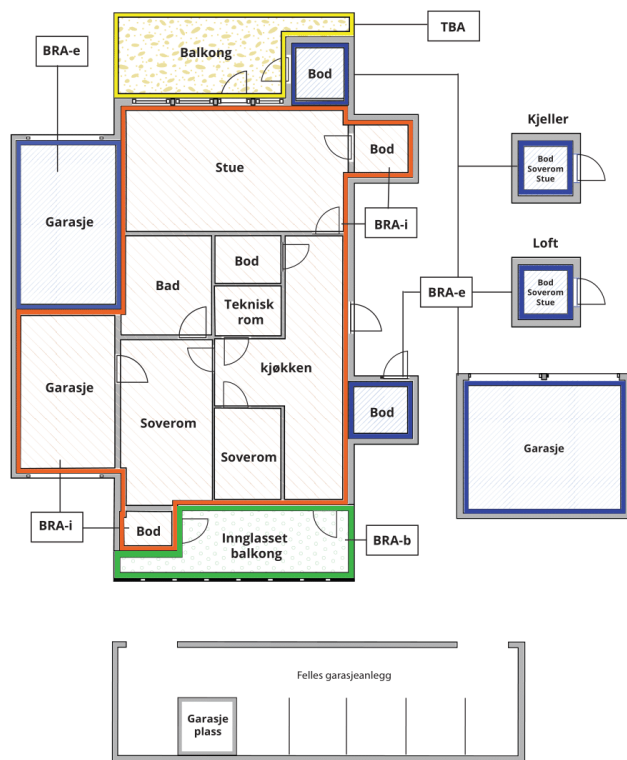
Hva er måleverdig areal?

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 branncelleindeling

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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Etasje | 82 | | | 82 | | | 82 |
| Kjeller | 68 | | | 68 | | | 68 |
| SUM | 150 | | | | | | 150 |
| SUM BRA | 150 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Gang , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Bad | | |
| Kjeller | Bad , Bod , Bod 2, Stue , Gang , Kontor | | |

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede under befarings.
Det er en felles gang før en kommer inn i boligen, denne er ikke medregnet areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Vegg med døren inn til boenheten står midt på trappen, på tegningen står den lengere inn i boenheten.
Undertegnede har ikke fått tegninger der det er tilbygg på stue del. Det er dermed ukjent om dette er byggesøkt.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Dør inn til boenheten er ikke godkjent brann og lyd dør.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde i kjeller er ca 217 cm

Garasje m bod

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Etasje | | 10 | | 10 | | | 10 |
| SUM | | 10 | | | | | 10 |
| SUM BRA | 10 | | | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt av undertegnede under befaring.

Undertegnede har ikke sett seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester som bekrefter at boden (BRA-e) hører til leiligheten, dette er kun opplyst av eier. Det er ukjent hva som tilhører hvem når det gjelder garasjen med bod.

Eier har opplyst undertegnede at bod delen tilhører vedkommende.

Arealet er av bod delen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt eller blitt fremvist stemplede tegninger fra kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|---------------|------------|------------|
| Tomannsbolig | 137 | 13 |
| Garasje m bod | 0 | 10 |

Kommentar

Tomannsbolig

Arealer er oppmålt av undertegnede under befaring.

Vurdering av benevnelse P-rom/S-rom er vurdert ut ifra dagens bruk av rommene ved befaring.

Garasje m bod

Arealer er oppmålt av undertegnede under befaring.

Vurdering av benevnelse P-rom/S-rom er vurdert ut ifra dagens bruk av rommene ved befaring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------|---------------|
| 13.6.2024 | Torbjørn Rua Dokken | Takstingeniør |
| | Christian Thue | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|---------------------|------------------|------------|
| 3303 KONGSBERG | 7705 | 13 | | 1 | 1193 m ² | Eiendomsverdi.no | Eiet |

Adresse

Marcus Thranes vei 6

Hjemmelshaver

Thue Christian, Thue Hilde Marie

Kommentar

Felles eiet tomt.

Det foreligger en ugjenkallelig fullmakt på fradeling av 540 m² på eiendommen, dette er ikke gjort enda.

For mer info om dette kontakt selger.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et boligområde på Postbrumoen.
Det er nærhet til blant annet skole, barnehage, butikk, friområder og idrettsplass.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse i kommuneplan.

Planidentifikasjon: KPLAN2020
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 22.06.2022
PlannavnKommuneplanens arealdel: 2022 - 2030

For mer informasjon se kommunens hjemmesider.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og gruset innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har binding til rekvirent.
Bod er ikke gitt en full tilstandsrapport men en enkel bygningsmessig beskrivelse.
Utvendig forhold er felles med naboen i 2. etasje. Vedlikehold av dette deles dem imellom.
Det foreligger en ugjenkallelig fullmakt på fradeling av 540 m² på eiendommen, dette er ikke gjort enda.
For mer info om dette kontakt selger.
Det er ikke opplyst om noen andre heftelser som påvirker verdisettingen av denne eiendommen.
Det finnes ingen brukstillatelse for originalt bygg

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|-----------|------|
| 2 050 000 | 2017 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|---------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 18.06.2024 | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Eier | 13.06.2024 | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Tegninger | | Tegninger er ifra div år. | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 19.06.2024 | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Kommunal info | 19.06.2024 | | Gjennomgått | 0 | Nei |

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 tilleggssundersøkelser 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 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

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/TP8420>

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