

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Bakkeliveien 80, 1832 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 81, bnr. 473, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 31.03.2025

Rapportdato: 07.04.2025

Oppdragsnr.: 21049-1721

Referansenummer: JC4081

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE



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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

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



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 • tilleggsgbygg 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

Rekkehusleilighet over to plan med et bruksareal på 96 m², oppført i 2006 som del av et sameie. Takstmann har gjennomført en visuell befaring kombinert med enkelte måltagninger.

Boligen inneholder:

Entré, gang, vaskerom, stue/kjøkken med utgang til en vestvendt terrasse på ca. 29 m², samt en mindre platting på 2 m² ved inngangspartiet som gir tilgang til både boligen og en tilhørende utvendig bod på ca. 6 m².

Oppvarming:

Boligen varmes opp med gasspeis i stue, varmekabler i entré og våtrom, samt elektrisk oppvarming via panelovner i øvrige rom. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på vaskerommet, er fra byggeåret.

Ventilasjon:

Boligen er tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg, med en Flexit-vifte installert på loftet. Tilluft tilføres via ventiler integrert i vinduene. Samme år ble vegger i alle rom malt, med unntak av trappegang til 2. etasje og bad.

Vaskerom:

Vaskerommet i 1. etasje er fra byggeåret og har vinylbelegg på gulv og malte gipsplater på vegger. Rommet er utstyrt med veggmontert servant, blandebatteri, gulvstående toalett, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Det er montert elektriske varmekabler og taklampe, og ventilasjonen skjer via anleggets mekaniske avtrekk.

Bad:

Badet i 2. etasje har et tidløst uttrykk med flislagte gulv og vegger, også fra byggeåret. Innredningen består av hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, helstøpt servantplate med toppmontert servant og ettgrep blandebatteri, to sideskap og speil med integrert belysning. Dusjløsningen har buede dusjdører i herdet glass, hengslet til en fast installasjon med tett sokkel. Videre har badet et gulvstående toalett, elektriske varmekabler og taklampe. Ventilasjon er tilkoblet det mekaniske anlegget.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en klassisk utforming med profilerte, lysmalte fronter og mørkbeisete detaljer. Benkeplate i treimittert laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgrep blandebatteri. Mellom benk og overskap er det flislagt vegg. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, frittstående kjøleskap med frysedel og halvintegrert oppvaskmaskin. Det er belysning under overskapene for godt arbeidslys, og parkett på gulvet. Vindu over benk gir naturlig lys og godt utsyn.

Det henvises for øvrig til rapportens øvrige punkter for mer detaljert informasjon og vurdering av overflater, innredninger og tekniske installasjoner.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG2. Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer. Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se vedlagte tilstandsrapport.

Rekkehus - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Besiktiget fra bakkenivå.

*Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekket ikke kontrollert fra tak. Sameiet er ansvarlig for vedlikehold. Takrenner, nedløp og beslag er utført i aluminium fra byggeåret.

*Sameiet er ansvarlig for vedlikehold.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeåret. Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i treverk. Lufting skjer fra raft, og undertaket er utført med Hunton vindspærre. Tilkomst til loftet skjer via loftsluke med nedfellbar stige. Det er ikke lagt gulv på loftet.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret. Boligen har en malt ytterdør med glassfelt samt en balkongdør i tre med 2-lags isolerglass plassert i stuen, med utgang til terrasse. Begge dørene er fra byggeåret.

Vestvendt terrasse på 29 m² med utgang fra stuen, samt en mindre platting ved inngangspartiet på 2 m² som gir adkomst til både boligen og utvendig bod.

Terrassen har rekkverk med en høyde på ca. 90 cm. Det er benyttet trykimpregnerte terrassebord på dekke, og rekkverket er utført i malt treverk.

Boligen har en uisolert bod på 6 m² med adkomst fra inngangspartiet via låsbar ytterdør. Innvendig består boden av delvis

Beskrivelse av eiendommen

åpne og delvis platekledd veggkonstruksjoner, og fundamentet er et støpt betongdekke.

*Boden var delvis utilgjengelig grunnet oppbevart løse, noe som begrenset muligheten for fullstendig inspeksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Fliser i entré med varmekabler og trestavs parkett i resterende rom.
- Vegger: Malte gipsplater.
- Himling: Malte gipsplater.

* I 2025 ble vegger i alle rom malt, bortsett fra trappegang til 2.etg og bad .
Støpt betonggulv på grunn med isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

2.etasje:

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

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

Stilren gasspeis med klassisk omramming og sort innsats. Peisen er innrammet med profilerte, hvitmalt karm og naturstein i front og sokkel, som gir et klassisk uttrykk. Gasspeisen er plassert i stuen og tilkoblet felles nedgravd gasstank for sameiet. Den leveres med fjernkontroll for enkel og brukervennlig betjening. Det er tilrettelagt for tilkobling av utendørs gassgrill.

Innvendig trapp med lakkert treverk i opptrinn og inntrinn, og hvitmalt vanger og spiler som gir et klassisk og tidløst uttrykk. Trappen er svingt og binder sammen etasjene med god bredde og solide materialvalg. Håndløper er montert på vegg.

*Trappen fremstår som solid og godt vedlikeholdt.
Boligen har innvendige profilerte formpressede dører fra byggeåret. Det er uttak for sentralstøvsuger i begge etasjer, men selve enheten er demontert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

I 2. etasje finnes et tidløst bad med flislagte gulv og vegger. Innredningen består av hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, helstøpt servantplate med toppmontert servant og kromfarget blandebatteri, to sideskap samt speil med integrert belysning. Dusjløsningen har buede dusjdører i herdet glass, hengslet i en fast installasjon med tett sokkel, og er utstyrt med

dusjarmatur. Badet har videre et gulvstående toalett. Det er installert elektriske varmekabler i gulvet og taklampe i himlingen. Ventilasjon skjer via ventil tilkoblet boligens mekaniske ventilasjonsanlegg.

*Bygget er oppført etter teknisk forskrift 1997. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med taklampe. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målingene viste en høydeforskjell på 10 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen, med et lokalt fall i dusjsone på ca 5 mm. Dørterskelen har en høyde på 22 mm.

Våtrommet har et plastsluk fra byggeåret. Ved visuell kontroll ble det bekreftet at smøremembran er benyttet, og at både klemring og slukmansjett er riktig montert.

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger/-hjørne.

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.

Vaskerom

Boligen har et vaskerom i 1. etasje med vinylbelegg på gulv og vegger utført med malte gipsplater. Rommet er innredet med veggmontert servant og tilhørende blandebatteri, samt gulvstående toalett, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin. Det er installert elektriske varmekabler i gulvet og taklampe i himlingen. Ventilasjon skjer via ventil tilkoblet boligens mekaniske ventilasjonsanlegg.

Bygget er oppført i henhold til teknisk forskrift 1997. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

Vegger og tak har malte gipsplater.

Vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målingene viste en høydeforskjell på 20 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. Dørterskelen har en høyde på 25 mm.

Våtrommet har et plastsluk fra byggeåret med vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med en veggmontert servant, gulvstående toalett, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin.

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy og det er ikke påvist unormale forhold ved søk etter fukt i relevante våtsoner i gulv og vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en innredning i klassisk stil, med profilerte, lysmalte fronter og detaljer i mørkebeiset treverk. Benkeplater i treimitert laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Flislagt vegg mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, frittstående kjøleskap med frysedel og en halvintegrert oppvaskmaskin under benkeplaten. Det er montert belysning under overskap som gir godt arbeidslys på

Beskrivelse av eiendommen

benkeflaten. Parkett på gulv og vindu over benk gir naturlig lysinnslipp og utsyn.

*Det er montert komfyrvakt og overflater er godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

Ventilatoren er plassert over komfyren og tilkoblet en loftsufte fra Flexit, som inngår i boligens mekaniske avtrekksanlegg. Selve ventilatoren ble skiftet ut i 2025, mens produksjonsår eller installasjonsår for loftsufte er ukjent.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på vaskerommet fra byggeår.

Stoppekran og vannmåler er plassert i samme rom.

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

Avløpsrør av plast fra byggeåret. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Boligen er tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg med en vifte fra Flexit plassert på loftet fra 2025. Tilluft tilføres via ventiler integrert i vinduene.

Boligens varmekilder består av en gasspeis i stuen, varmekabler i entré og på våtrommene, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeår, plassert på vaskerommet.

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

Dette var imidlertid ikke et krav på oppføringstidspunktet, og det foreligger ingen tilbakevirkende plikt til oppgradering i henhold til dagens forskrifter.

Endringer i forskrifter:

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Boligen har et skjult elektrisk anlegg. Oppdraget er et salg via fullmektig.

Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

- Hovedsikring 40 amp

- Kurser 12

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

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Fuktsikring og drenering fra byggeåret

Ringmur i betong med betongsåle som fundament fra byggeår.

Konstruksjonen er ikke nærmere vurdert av takstmann da det vil være et fellesanliggende for sameiet.

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. I

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

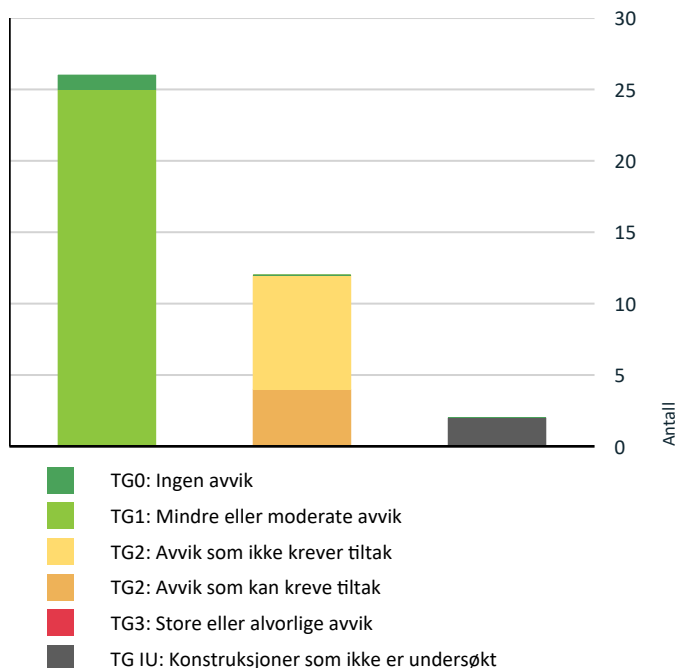
Rekkehus

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

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger hvor rommet i 2. etasje er angitt som bod, men ved befaring benyttes det som et soverom. Denne bruksendringen er søknadspliktig. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen.

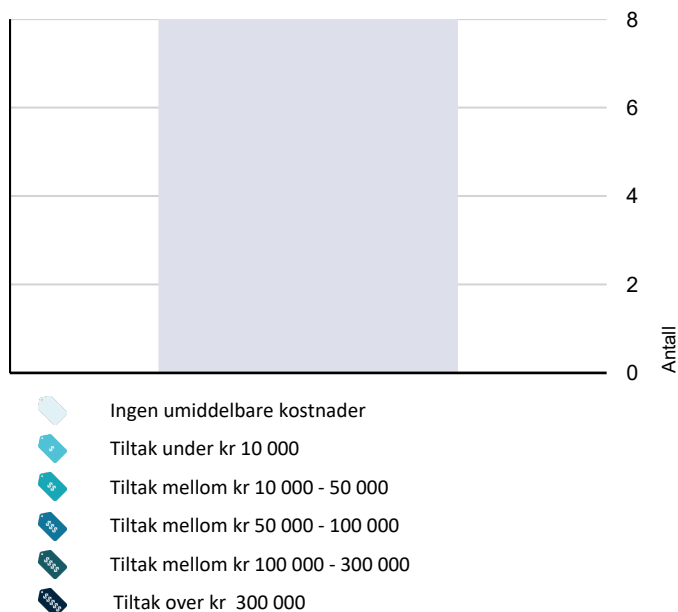
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Innvendige overflarflater	I 2025 ble vegger i alle rom malt, bortsett fra trappegang til 2.etg og bad .
2025	Ventilator	Ny ventilator på kjøkkenet

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Besiktiget fra bakkenivå.

*Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekket ikke kontrollert fra tak. Sameiet er ansvarlig for vedlikehold.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i aluminium fra byggeåret.

*Sameiet er ansvarlig for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Bygget har ikke montert snøfangere. Krav ved oppføringstidspunktet tilsier at bygninger skal sikres mot snø- og isras

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det observeres råteskader i nedre del av hjørnekasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet trevirke må skiftes ut

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i treverk. Lufting skjer fra raft, og undertaket er utført med Hunton vindsperre. Tilkomst til loftet skjer via loftsluke med nedfellbar stige. Det er ikke lagt gulv på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolasjonsmatter presser enkelte steder raftepappen opp mot undertaket, noe som i begrenset grad reduserer luftingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet vurderes som mindre vesentlig, og det anses ikke som nødvendig med tiltak for å utbedre spalteåpningene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt å vedlikeholde trevirke i form av overflatebehandling for å forlenge levetiden, hvor ofte avhenger mye av omgivelsene og kan være alt mellom hvert 3. og 10. år

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt samt en balkongdør i tre med 2-lags isolerglass plassert i stuen, med utgang til terrasse. Begge dørene er fra byggeåret.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på 29 m² med utgang fra stuen, samt en mindre platting ved inngangspartiet på 2 m² som gir adkomst til både boligen og utvendig bod.

Terrassen har rekkverk med en høyde på ca. 90 cm. Det er benyttet trykkimpregnerte terrassebord på dekke, og rekkverket er utført i malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Det er observert lokal råteskade i rekkverket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen. Den lokale råteskaden må utbedres.



TG 1 Bod m/utvendig adgang

Boligen har en uisolert bod på 6 m² med adgang fra inngangspartiet via låsbar ytterdør. Innvendig består boden av delvis åpne og delvis platekledde veggkonstruksjoner, og fundamentet er et støpt betongdekke.

*Boden var delvis utilgjengelig grunnet oppbevart løsøre, noe som begrenset muligheten for fullstendig inspeksjon.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Fliser i entré med varmekabler og trestavs parkett i resterende rom.
- Vegger: Malte gipsplater.
- Himling: Malte gipsplater.

* I 2025 ble vegger i alle rom malt, bortsett fra trappegang til 2.etg og bad .

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn med isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

2.etasje:

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

*Vedlikeholdsansvar og radontiltak i sameier

Seksjonseier har ansvar for innvendig vedlikehold, mens sameiet har ansvar for fellesarealer, bygningskroppen og felles installasjoner, med mindre annet er avtalt i vedtektene.

Radontiltak regnes som en del av bygningskroppen og faller dermed inn under sameiets vedlikeholdsansvar. Dersom radonmåling viser for høye verdier og bygget mangler dokumentert radonsikring, må tiltak iverksettes. Styret har ansvar for å følge myndighetenes HMS-krav, jf. Internkontrollforskriften.

Sameiet bør måle radon i leiligheter på bakkeplan og ved behov høyere opp i bygget. Dersom måling kreves ved utleie, er det seksjonseiers ansvar å dekke kostnaden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Gasspeis

Stilen gasspeis med klassisk omramming og sort innsats. Peisen er innrammet med profilerte, hvitmalte karmen og naturstein i front og sokkel, som gir et klassisk uttrykk. Gasspeisen er plassert i stuen og tilkoblet felles nedgravd gasstank for sameiet. Den leveres med fjernkontroll for enkel og brukervennlig betjening. Det er tilrettelagt for tilkobling av utendørs gassgrill.

Innvendige trapper

Innvendig trapp med lakkert treverk i opptrinn og inntrinn, og hvitmalte vanger og spiler som gir et klassisk og tidløst uttrykk. Trappen er svingt og binder sammen etasjene med god bredde og solide materialvalg. Håndløper er montert på vegg.

*Trappen fremstår som solid og godt vedlikeholdt.

Innvendige dører

Boligen har innvendige profilerte formpressede dører fra byggeåret.

Andre innvendige forhold

Det er uttak for sentralstøvsuger i begge etasjer, men selve enheten er demontert.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

I 2. etasje finnes et tidløst bad med flislagte gulv og vegger. Innredningen består av hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, helstøpt servantplate med toppmontert servant og kromfarget blandebatteri, to sideskap samt speil med integrert belysning. Dusjløsningen har buede dusjdører i herdet glass, hengslet i en fast installasjon med tett sokkel, og er utstyrt med dusjarmatur. Badet har videre et gulvstående toalett. Det er installert elektriske varmekabler i gulvet og taklampe i himlingen. Ventilasjon skjer via ventil tilkoblet boligens mekaniske ventilasjonsanlegg.

*Bygget er oppført etter teknisk forskrift 1997. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

2.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med taklampe.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 10 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen, med et lokalt fall i dusjsonen på ca 5 mm. Dørterskelen har en høyde på 22 mm.

Vurdering av avvik:

- 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 registrert bom i flere av flisene langs veggen med vindu.

Dusjløsningen har ikke spalteåpning i sokkelen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Registrert bom dekker hele flisenes overflate, noe som innebærer at det i hovedsak er fugemassen som holder flisene på plass. Forholdet bør undersøkes nærmere, og det anbefales å gjennomføre nødvendige utbedringer.

Ettersom rommet kun har ett sluk, er det nødvendig med en åpning i sokkelen slik at bruksvann og eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen kan ledes til sluket.

Våtrommet har avvikende fallforhold, men funksjonskravet anses likevel som oppfylt.

Kostnadsestimat for utbedring av fliser med bom vil ligge på mellom kr 10.000,- - 20.000,-

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et plastsluk fra byggeåret. Ved visuell kontroll ble det bekreftet at smøremembran er benyttet, og at både klemring og slukmansjett er riktig montert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger/-hjørne.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

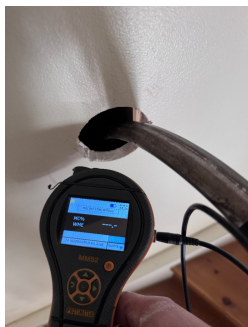
Rommet ventileres via mekanisk avtrekk, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Boligen har et vaskerom i 1. etasje med vinylbelegg på gulv og vegger utført med malte gipsplater. Rommet er innredet med veggmontert servant og tilhørende blandebatteri, samt gulvstående toalett, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Det er installert elektriske varmekabler i gulvet og taklampe i himlingen. Ventilasjon skjer via ventil tilkoblet boligens mekaniske ventilasjonsanlegg.

Bygget er oppført i henhold til teknisk forskrift 1997. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og tak har malte gipsplater.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 20 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. Dørterskelen har en høyde på 25 mm.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et plastsluk fra byggeåret med vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med en veggmontert servant, gulvstående toalett, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

1.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved søk etter fukt i relevante våtsoner i gulv og vegger.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har en innredning i klassisk stil, med profilerte, lysmalte fronter og detaljer i mørkbeiset treverk. Benkeplater i treimittert laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Flislagt vegg mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, frittstående kjøleskap med frysedel og en halvintegrert oppvaskmaskin under benkeplaten. Det er montert belysning under overskap som gir godt arbeidslys på benkeplaten. Parkett på gulv og vindu over benk gir naturlig lysinnslipp og utsyn.

*Det er montert komfyrvakt og overflater er godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Tilstandsrapport

Ventilatoren er plassert over komfyren og tilkoblet en loftsvifte fra Flexit, som inngår i boligens mekaniske avtrekksanlegg. Selve ventilatoren ble skiftet ut i 2025, mens produksjonsår eller installasjonsår for loftsviften er ukjent.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ettersom loftsviftens alder er ukjent, lar gjenværende brukstid seg ikke vurdere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er per i dag ikke behov for utbedringer, men det anbefales å få utført service på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på vaskerommet fra byggeår.
Stoppekran og vannmåler er plassert i samme rom.

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



Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeåret. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon

Boligen er tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg med en vifte fra Flexit plassert på loftet fra 2025. Tilluft tilføres via ventiler integrert i vinduene.

Varmesentral

Boligens varmekilder består av en gasspeis i stuen, varmekabler i entré og på våtrommene, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

Varmtvannstank

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeår, plassert på vaskerommet.

Tilstandsrapport

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

Dette var imidlertid ikke et krav på oppføringstidspunktet, og det foreligger ingen tilbakevirkende plikt til oppgradering i henhold til dagens forskrifter.

Endringer i forskrifter:

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

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

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist at berederen er 19 år

Konsekvens/tiltak

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Boligen har et skjult elektrisk anlegg. Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 12

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Eier opplyser om et det ikke er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter byggeåret. Det er dog ikke fremlagt samsvarserklæring fra ferdigstillingen.

I henhold til gjeldende standard skal det foreligge samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider utført etter 1999. Dersom denne dokumentasjonen mangler, krever standarden at det gis en tilstandsgrad TG2 som et minimum.

Varmtvannsberederen var tilkoblet via stikkontakt og støpsel. Erfaringer viser at det ofte kan oppstå varmgang på slike stikkontakter og støpsler som utsettes for høy belastning over lengre tid. Basert på dette anbefales det at varmtvannsberedere tilkobles det elektriske anlegget med en fast installasjon, helst med en servicebryter for sikkerhet og enkel betjening.

På bakgrunn av alder og manglende samsvarserklæring vil det være hensiktsmessig å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Forskjellen mellom offentlig og privat el-kontroll:

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

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



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Fuktsikring og drenering fra byggeåret

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i betong med betongsåle som fundament fra byggeår.

TG IU Terrengforhold

Konstruksjonen er ikke nærmere vurdert av takstmann da det vil være et fellesanliggende for sameiet.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. I

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

Rekkehus

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	45			45	
1.etasje	45	6		51	31
SUM	90	6			31
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Gang/trapp, 3 Soverom, Bad		
1.etasje	Entré, Gang, Vaskerom, Stue/kjøkken	Bod m/utvendig adkomst	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger hvor rommet i 2. etasje er angitt som bod, men ved befaring benyttes det som et soverom. Denne bruksendringen er søknadspliktig. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

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)
Rekkehus	90	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	81	473		8	3770 m ²	Felleseie tomt. Arealet er hentet fra eiendomsbasen seeiendom.kartverket.no/eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse

Bakkeliveien 80

Hjemmelshaver

Nilsen Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bakkeliveien 80 ligger i et etablert og rolig boligområde i utkanten av Askim sentrum, med kort vei til både natur og nødvendige fasiliteter. Området er familievennlig og fredelig, med lite trafikk og gode oppvekstvilkår for både små og store. Nærområdet byr på kort gangavstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikk, samtidig som det er gode kollektivforbindelser med buss og tog mot blant annet Ski og Oslo. Askim sentrum, som ligger kun få minutter unna med bil, har et godt utvalg av butikker, spisesteder, treningssentre og kulturtilbud. Det er flotte tur- og friluftsområder i nærheten, blant annet langs Glomma og i områdene rundt Østfoldbadet og Askim Golfklubb. Dette gir gode muligheter for rekreasjon året rundt, både til fots, på sykkel og ski.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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 regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger på en romslig og pent opparbeidet tomt med innkjørsel, gårdsplass og grøntarealer. Tomten har en tilnærmet flat utforming og gir gode solforhold gjennom store deler av dagen. Rundt boligen er det opparbeidet plen og beplantning som gir et trivelig og innbydende utemiljø. Tomten fremstår som funksjonell og lettstelt, med gode uteområder for lek, rekreasjon og sosiale aktiviteter.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Eksisterer Ikke		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Boligpass			Fremvist		Nei
Ferdigattest			Ikke vist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.04.2025	
2	07.04.2025	

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/JC4081>

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