

Tilstandsrapport

📍 Kleivveien 53 A, 1356 BEKKESTUA

📖 BÆRUM kommune

gnr. 18, bnr. 100, snr. 32

Areal (BRA): Tomannsbolig 163 m², Garasje 33 m²



Befaringsdato: 28.08.2023

Rapportdato: 29.08.2023

Oppdragsnr.: 11114-1670

Referansenummer: IT1832

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie



Akershus Takst DA
Bolig og
Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 986 778 500 MVA

Gyldig rapport
29.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

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 byggeår

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

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 • 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fundamentert med støpt mur og lecamur, etasjeskillere i treverk, trevegger med trepanel på fasader, glatte dører, vinduer med 1+1 og 2-laga glass, og saltak teknet med takstein og pappshingel.

Bolig med eldre standard. Generell renovering må påregnes.

Det er eldre tak, drenering, utvendig kledning, kjøkken, gulv, overflater, dører, vinduer, røroppbygg, våtrom, piper, ildsteder, oljetank, el-anlegg m.m.

Bereder er fra 2011.

Tomannsbolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av eldre betongtakstein og pappshingel.
Eldre beslag, renner og nedløp i stål.
Trevegger med eldre stående trepanel.
Saltak med tresperrer og undertak av rupanel.
Det er kaldtloft med adkomst til original del av boligen.
Eldre vinduer med 1+1 og 2-lags glass og trekarmer.
Malt ytterdør med glass, og profilert ytterdør med glass på bakside av bolig. Eldre dører.
Terrasse i treverk rundt boligen. Størrelse 50 m2.
Det er utvendig støpt trapp fra terrasse og ned i hagen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser, parkett, beleg, tregulv, teppe og støpt gulv. Vegger med tapet, fliser, malte flater, baderomsplater og panel. Himlinger med takess, malte flater og panel.
Etasjeskillere med trebjelkelag.
Det er eldre teglsteinspipe, tilkoblet eldre kamin/oljebrenner i stue, og eldre vedovner i trappegang og kjellerstue. Det er innmurt oljetank i kjeller.
Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg i kjellerstue, uten å påvise unormale fuktutslag.
Det er krypekjeller under tilbygget del av boligen.
Innvendig eldre tretrapp, og innvendig fliselagt trapp i tilbygg.
Innvendige eldre dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2 etasje

Eldre badrom med dusj og servant. Det er eldre røroppbygg, sluk, utstyr m.m. Tilstandsgrad settes grunnet alder. Det er skader på gulv m.m.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra toalettrom, uten å påvise unormale fuktutslag.

Bad i 1 etasje

Fliselagt eldre badrom med dusj, wc og servant. Det er malt profilert innredning og varmekabler i gulv i rommet. Det er eldre røroppbygg, våtromskonstruksjon, sluk m.m.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og ventilator. Kjøkken med oppvaskkum og oppbygg til oppvaskmaskin.
Eldre ventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Separat toalettrom med servant og wc. Det er eldre røroppbygg, utstyr m.m.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er eldre vannrør i kobber i boligen.
Det er eldre avløpsrør i plast og støpejern i boligen.
Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i vinduer og i yttervegger.
Bereder på 200 liter fra 2011 er plassert i bod.
Det er eldre el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer.
Det er røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn under boligen.
Det er eldre drenering rundt boligen.
Det er støpt mur på original del og lecamur på tilbygget del.
Det er eldre utvendige vann og avløpsrør.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	41	21	20
1 Etasje	84	84	0
2 Etasje	38	36	2
Sum	163	141	22
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	33	0	33
Sum	33	0	33

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

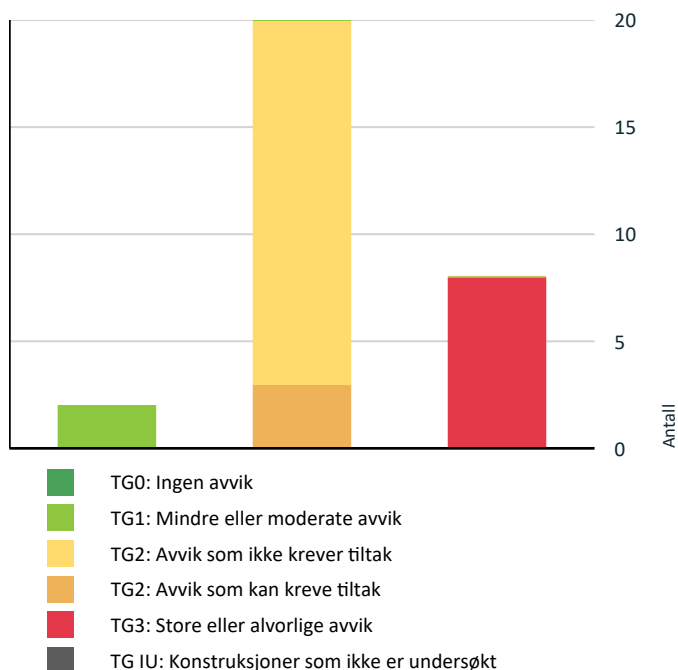
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

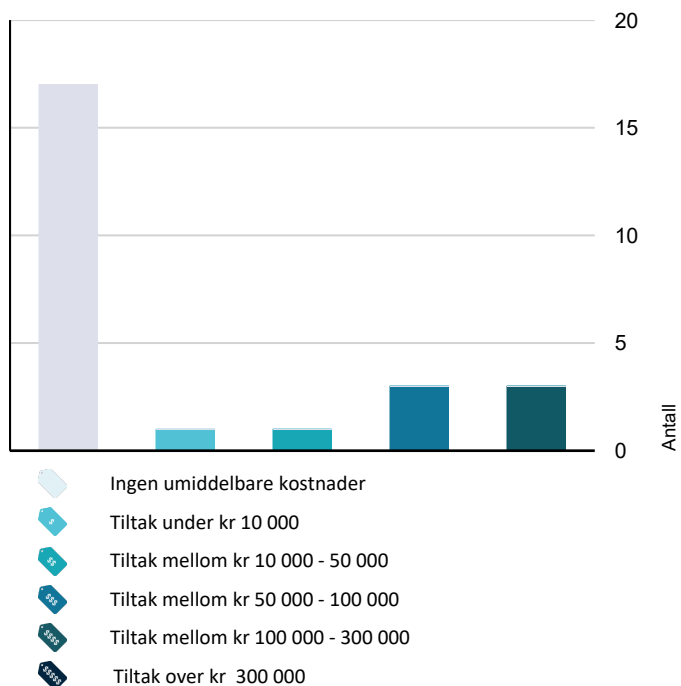
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det er skjevheter og skader på trappen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er glassfiberstrie på pipe. Pipe er delvis kledd igjen. Det er riss i pipe, og løs puss på pipe. Det er ikke montert plate under feieluke. Det er ukjent om oljetank er tømt og sanert. Det er ikke lenger tillatt å fyre med fossil olje.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det er knirk, slitasje, misfarging m.m. på tretrapp. Det er løse fliser på støpt trapp.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det er eldre el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Det er røykvarslere i boligen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Det ble observert at masser under lecamur i krypekjeller har seget, slik at muren ikke er skikkelig understøttet. Det er malingsflass og riss på grunnmur.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Alder tilsier at det må påregnes utskifting av ventilator.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble registrert noe høy fuktighet i vegger og gulv i boder i underetasje, og høy fuktighet på vegg i krypekjeller.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det er slitasje og det er endel mose på takteking m.m.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er slitasje, misfarging, malingsflass m.m. på panel. Panel er stedvis ført for nært grunnen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert adkomst til kaldtloft over tilbygget del.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er slitasje på vinduer.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er synlig slitasje på dører.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er slitasje og skjevheter på terrasse.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er stedvis slitasje, knirk, misfarging, riss m.m. på gulv. Det er riss i vegger og misfarging på vegg overflater og himlinger.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det er stedvise skjevheter på gulv. Det mangler isolasjon i bjelkelag opp mot kaldtloft.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er for dårlig ventilasjon i krypekjelleren. Det bemerkes at krypekjellere ansees som risikokonstruksjoner med hyppige skadetilfeller.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er slitasje på dører, flere dører som må justeres m.m.



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

Det er avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Alder på rørapplegg og utstyr tilsier at det må påregnes utskiftinger.



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

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



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

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



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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1951

Tilbygg / modernisering

Boligen er tilbygget, men det er ukjent når dette er utført.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Taktekking av eldre betongtakstein og pappshingel.

Vurdering av avvik:

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

Det er slitasje og det er endel mose på takteking m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

! TG 2

Eldre beslag, renner og nedløp i stål.

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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

! TG 2

Trevegger med eldre stående trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje, misfarging, malingsflass m.m. på panel. Panel er stedvis ført for nært grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Saltak med tresperrer og undertak av rupanel. Det er kaldtloft med adkomst til original del av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert adkomst til kaldtloft over tilbygget del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer

! TG 2

Eldre vinduer med 1+1 og 2-lags glass og trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er slitasje på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vinduer må justeres.

Dører

! TG 2

Malt ytterdør med glass, og profilert ytterdør med glass på bakside av bolig. Eldre dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig slitasje på dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Terrasse i treverk rundt boligen. Størrelse 50 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje og skjevheter på terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendige trapper

! TG 3

Det er utvendig støpt trapp fra terrasse og ned i hagen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er skjevheter og skader på trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNVENDIG

Overflater

! TG 2

Gulv med fliser, parkett, belegg, tregulv, teppe og støpt gulv. Vegger med tapet, fliser, malte flater, baderomsplater og panel. Himlinger med takess, malte flater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasje, knirk, misfarging, riss m.m. på gulv. Det er riss i vegger og misfarging på vegg overflater og himlinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Etasjeskillere med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis skjevheter på gulv. Det mangler isolasjon i bjelkelag opp mot kaldtloft.

Etasjeskiller bør isoleres.

Radon

! TG 2

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

! TG 3

Det er eldre teglsteinspipe, tilkoblet eldre kamin/oljebrenner i stue, og eldre vedovner i trappegang og kjellerstue. Det er innmurt oljetank i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er glassfiberstrie på pipe. Pipe er delvis kledd igjen. Det er riss i pipe, og løs puss på pipe. Det er ikke montert plate under feieluke. Det er ukjent om oljetank er tømt og sanert. Det er ikke lengre tillatt å fyre med fossil olje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Rom Under Terreng

! TG 1

Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg i kjellerstue, uten å påvise unormale fuktutslag.

Krypkjeller

! TG 2

Det er krypkjeller under tilbygget del av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er for dårlig ventilasjon i krypkjelleren. Det bemerkes at krypkjellere ansees som risikokonstruksjoner med hyppige skadetilfeller.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Flere ventiler bør monteres.

Innvendige trapper

! TG 3

Innvendig eldre tretrapp, og innvendig fliselagt trapp i tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er knirk, slitasje, misfarging m.m. på tretrapp. Det er løse fliser på støpt trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige dører

! TG 2

Innvendige eldre dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje på dører, flere dører som må justeres m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

VÅTROM

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Eldre baderom med dusj og servant. Det er eldre røropplegg, sluk, utstyr m.m. Tilstandsgrad settes grunnet alder. Det er skader på gulv m.m.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra toalettrom, uten å påvise unormale fuktutslag.

1 ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Flislagt eldre baderom med dusj, wc og servant. Det er malt profilert innredning og varmekabler i gulv i rommet, Det er eldre røropplegg, våtromskonstruksjon, sluk m.m.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er sprekker i flere veggfliser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet med oppvaskkum og opplegg til oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk

TG 2

Eldre ventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder tilsier at det må påregnes utskifting av ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Separat toalettrom med servant og wc. Det er eldre røropplegg, utstyr m.m.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Alder på røropplegg og utstyr tilsier at det må påregnes utskiftninger.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Det er eldre vannrør i kobber i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Det er eldre avløpsrør i plast og støpejern i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i vinduer og i yttervegger.

Vurdering av avvik:

- 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.

Varmtvannstank

TG 1

Bereider på 200 liter fra 2011 er plassert i bod.

Elektrisk anlegg

TG 3

Tilstandsrapport

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.

Det er eldre el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer.

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er skiftet sikringer, men det foreligger ingen samsvarserklæring på noe utført el.arbeider.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det er skade på enkelte stikkontakter og brytere. Utvidet kontroll på el-anlegget anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

! TG 3

Det er røykvarslere i boligen .

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det må monteres pulverapparat i boligen
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn under boligen.

Drenering

! TG 2

Det er eldre drenering rundt boligen.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble registrert noe høy fuktighet i vegger og gulv i boder i underetasje, og høy fuktighet på vegg i krypekjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

! TG 3

Det er støpt mur på original del og lecamur på tilbygget del.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Det ble observert at masser under lecamur i krypekjeller har seget, slik at muren ikke er skikkelig understøttet. Det er malingsflass og riss på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Understøtting av muren bør utbedres, for å unngå setninger på boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Det er eldre utvendige vann og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- 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



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Eldre garasje, med ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre garasje med gruset dekke, trevegger med trepanel, vippeporter og saltak med pappshingel.

Garasje med enkel eldre standard.

Det er skjevheter, slitasje, råteskader, slitasje på porter, skader på vindskier, panel for nært grunnen m.m.

Generell renovering må påregnes.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	41	21	20	Kjellerstue	Bod , Bod 2
1 Etasje	84	84	0	Gang , Stue , Soverom , Bad , Kjøkken , Trapperom , Vindfang	
2 Etasje	38	36	2	Trapperom , Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2	Bod
Sum	163	141	22		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Arealer i kjellerstue tilfredstiller ikke dagens krav til rømningsvei og lysforhold.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	33	0	33		Garasje , Garasje 2
Sum	33	0	33		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2023	Jan-Petter Vie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3024 BÆRUM	18	100		32	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kleivveien 53 A

Hjemmelshaver

Raaen Inger Johanne, Raaen Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom, beliggende i attraktivt boligområde på Bekkestua.
Det er kort avstand til skole, butikker, offentlig kommunikasjon, barnehage m.m.
Eiendommen har normalt gode lysforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Felles privat vei til eiendommene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt med busker, plen, trær, grus m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

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 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.

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 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.
- 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/IT1832>

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