


# Tilstandsrapport

 Bolig-/terrassebygg med flere boenheter

 Bergstien 25 B, 3016 DRAMMEN

 DRAMMEN kommune

 gnr. 114,114,114, bnr. 1457,1457,248, snr.  
1,9,0

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m<sup>2</sup> BRA-i: 173 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.09.2024

Rapportdato: 30.09.2024

Oppdragsnr.: 18022-120641

Referansenummer: GJ1064

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Erik Mikarlsen

Vår ref:



Drammen [Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"



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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniør som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som trede i kraft 1.1.2022.



### Rapportansvarlig

Jan-Erik Mikarlsen

Uavhengig Takstingeniør

jan-erik@drammentakst.no

901 94 501



Drammen[Takstsenter]  
Gul | Hønefoss | Vestfold | Sør  
"Din eiendomspartner"

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende boligbygg/terrassehus, med p-kjeller og 3 etasjer over  
Boligbygg er bestående av selveierleiligheter.  
Besiktiget leilighet ligger i 2. etasje, stor og innholdsrik leilighet på et plan.

Eier opplyser at de har utført noe innvendige overflateoppussing etter en skade fra terrassen over, samt noe mindre oppgraderinger.

## SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:

Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal med ref til alder.

Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid.

Bad/våtrom må påregnes oppgradert pga alder/ levetid på membranløsning.

Videre bruk så må dusjkabinett monteres.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer en det som er beskrevet.

Eier opplyser at det var mus i leiligheten for 10 år siden, nå musetettet utvendig av sameiet ifg eier.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 12 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

**Bolig-/terrassebygg med flere boenheter - Byggeår: 1997**

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Eiendommen består av en boligbygg /terrassebolig over fire etasjer inkl p-kjeller med selveier leiligheter.  
Boligen er fundamentert med betongfundament på stabile masser.  
Grunnmur av betong.  
Yttervegger over grunnmur er av mur og i hovedsak trekonstruksjon, kledd med trepanel.  
Takkonstruksjon, tekket stein. Renner og nedløp av stål. Beslag på vindusbrett utvendig.  
Det er innvendig felles trappeløp og heis.  
Fellesareal i kjeller, samt at det er tilhørende bod og 2 p-plasser til besiktiget leilighet.

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.

Vinduer består av tre med isolerglass, fra byggeår. Noen faste vinduer.  
Utvendig solskjerming mot byen..

Leiligheten har malt/behandlet hovedytterdør.  
Malt balkongdør med isolerglass.

Terrasse, 77 kvm, ut fra 2. etasje består av trekonstruksjon, bjelker med gulvbord av "Balau" terrassebord / hardt trevirke.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Gulv er tekket med belegg, parkett og fliser. Ny parkett i gang og to soverom etter en lekkasje fra ovenpåliggende terrasse.

Vegger er tekket med malte overflater / plater og tapet.

Himlinger/tak er tekket med malte overflater / plater.

Etasjeskiller består av tre / trebjelkelag, med opplag på ståldrager, tekket med plater / bord, etter byggemåte isolert.

Stedvis registrert noen ujevnheter - retningsavvik på gulv. Det vites ikke noe om lydforholdet mellom enhetene.

Eiendommen ligger tre etasjer over grunn og ikke relevant for besiktiget leilighet med radonsikring.

Pipe består av leca.

Peis i stue.

Ildplater under peis og minimum 30 ca til brennbart materiale.

Felles trapperom med heis.

Innvendige behandlede huntonittdører.

Dører kan påregnes småjusteringer / vedlikehold.

Det er i kjeller tilhørende en stor bod på 11kvm.

Yttervegg i bod er opplyst og være isolert.

Det er tilhørende 2 p-plasser, dobbelt parkering mellom 2 søyler.

Bredden på p-plass er 4,8 m

Montert el billader.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Vaskerom

Vaskerom er fra byggeår.

Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på membranløsning/bygningsdelen.

Overflate på gulv består av plater, tekket med belegg.

Registrert sprekk i beleggskjøt. Belegg er klemt til sluk og har oppbrett på vegg.

Sluk i gulv under innredning av plast.

Vegger er tekket med flater, dels tekket med flis. I himling/tak er det malte takplater.

Innredning med under-/overskap, vaskekum og opplegg til vaskemaskin. Registrert løst blandebatteri på vaskerom.

Det ble ikke indikert - registrert unormalt med fukt ved befarings.

Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år.

Hulltaking er ikke foretatt pga konstruksjonsoppbygging.

Det er benyttet protimeter mms 3, med pgg og overflateindikator og ingen unormale avvik/fukt er indikert

### Bad - wc

Bad er fra byggeår.

Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.

Overflate på gulv består av fliser. Det er synlig banemembran.

Det er registrert hulrom/bom i under flis.

Sluk i gulv av plast.

Ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk på hele gulvet, kun i dusjsone. Ikke tilfredsstillende fall kan medføre vannsamling som ikke renner naturlig til sluk.

Vegger er tekket med fliser.

I himling/tak er det malte takplater.

På badet er det montert et dusjnisje, innmurt badekar, veggmontert toalett og en baderomsinnredning med hel servantrapp / dobbel servant.

Det er ingen synlig spalte for kontroll i sisterner, veggtoalett.

Mekanisk avtrekk i vegg. Luftespalte under dør.

Det ble ikke indikert - registrert unormalt med fukt ved befarings.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år. Hull er tatt i bod, ingen avvik er registrert/målt.

# Beskrivelse av eiendommen

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning inneholder profilerte eikefronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.  
Laminert benkeplate, med nedfelt oppvaskkum.  
Ny vannkran, 2021.  
Integrerte hvitevarer er: komfyr (2014), komfyrtopp (-97), kjølehjørne og oppvaskmaskin.  
Eier opplyser at kjølehjørne har byttet aggregat, men ukjent år.

Kjøkkenventilator (-97), montert over komfyr.  
Avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har parkett, på gulv, fliser på vegger og malte flater/plater i tak.  
Det er montert innredning med servant og toalett.  
Naturlig ventilasjon/ventil i tak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger består av kobber, fra byggeår.  
Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.  
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.  
Det er naturlig ventilasjon i leiligheten.  
Det er fra bad og kjøkken avtrekk som styres fra kjøkkenventilator. Anlegg er fra byggeår og vedlikehold/tiltak er påregnelig med tiden.  
Anlegg fungerte ved befaring.  
Oppvarming består av strøm og vedfyring (peisovn).  
Varme i gulv, ytterste gang.  
Det er en standard 200 ltr bereder, -97, montert med stikk. Plassert på bod.

Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.  
I 2014 innførte NEK et krav om direkte påkobling av beredere over 1500KW.  
Beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.  
Skjult - åpent el-anlegg med automatsikringer  
El-skap er plassert på bod.  
Montert el-bil lader, 2021.  
Byttet jordfeilbryter  
Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

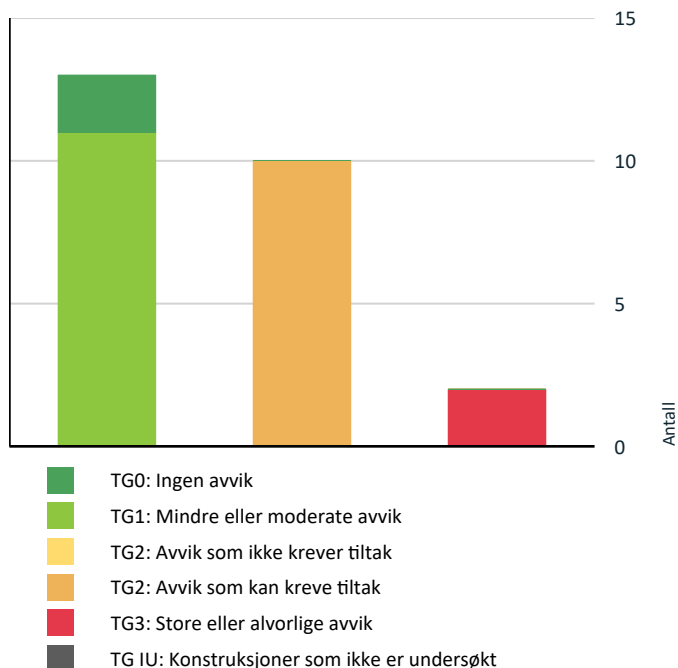
[Gå til side](#)

### Bolig-/terrassebygg med flere boenheter

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

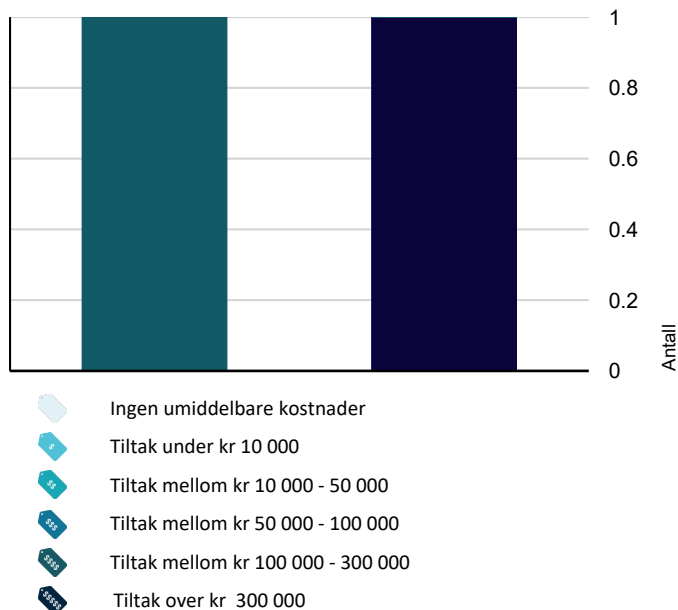
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eiet boligen/leiligheten siden -97. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

## Oppsummering av avvik

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

### Bolig-/terrassebygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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



# Tilstandsrapport

## BOLIG-/TERRASSEBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1997

### Anvendelse

Selveier terrasseleilighet, 2. etasje.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer består av tre med isolerglass, fra byggeår. Noen faste vinduer.  
Utvendig solskjerming mot byen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold. Enkelte vinduer subber.  
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings. Dette kan påregnes med tiden.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er påregnelig med tiden, ref alder.  
Vinduer fungerer, men har passert halvparten av antatt forventet levetid.

### TG 2 Dører

Leiligheten har malt/behandlet hovedytterdør.  
Malt balkongdør med isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Justering/vedlikehold er påregnelig med ref til alder.  
Tilstand er gitt da halvpart av forventet levetid er passert.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer men må påregnes justering/vedlikehold med tiden.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse, 77 kvm, ut fra 2. etasje består av trekonstruksjon, bjelker med gulvbord av "Balau" terrassebord / hardt trevirke.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Membran under dekke fra -97. Det er opplyst at det vil bli utført tiltak vedr membran på denne terrassen, da det har vært en lekkasje ned i etasjen under.  
(sameiesak)  
Rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er 85 cm, dagens krav er 100 cm.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstand er gitt ut i fra ny lov og forskrift. Oppgradering /tiltak vedr membran og rekkverk lukker avvik.

## TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler sameiet er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

## Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Gulv er tekket med beleg, parkett og fliser. Ny parkett i gang og to soverom etter en lekkasje fra ovenpåliggende terrasse. Vegger er tekket med malte overflater / plater og tapet. Himlinger/tak er tekket med malte overflater / plater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan stedvis påregnes generelt vedlikehold - oppgradering av enkelte innvendige overflater med tiden. Det kan stedvis påregnes små overflateavvik på innvendige overflater som riper,sår. Stedvis sol falmet parkett. Det er stedvis registrert knirk i gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av tre / trebjelkelag, med opplag på ståldrager, tekket med plater / bord, etter byggemåte isolert. Stedvis registrert noen ujevnheter - retningsavvik på gulv. Det vites ikke noe om lydforholdet mellom enhetene.

## Vurdering av avvik:

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

Det er målt retningsavvik i gang-soverom fra 5-12mm

Det er i stue målt retningsavvik fra 8-12mm

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 0 Radon

Eiendommen ligger tre etasjer over grunn og ikke relevant for besiktiget leilighet.

# Tilstandsrapport



## TE 1 Pipe og ildsted

Pipe består av leca.  
Peis i stue.  
Ildplater under peis og minimum 30 ca til brennbart materiale.

## TE 1 Innvendige trapper

Felles trapperom med heis.

## TE 1 Innvendige dører

Innvendige behandlede huntonittdører.  
Dører kan påregnes småjusteringer / vedlikehold.

## TE 1 Andre innvendige forhold

Det er i kjeller tilhørende en stor bod på 11kvm.  
Yttervegg i bod er opplyst og være isolert.  
Det er tilhørende 2 p-plasser, dobbelt parkering mellom 2 søyler.  
Bredden på p-plass er 4,8 m  
Montert el billader.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > VASKEROM

#### TE 3 Generell

Vaskerom er fra byggeår.  
Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på membranløsning/bygningsdelen.  
Overflate på gulv består av plater, tekket med belegg.  
Registrert sprekk i beleggskjøt. Belegg er klemt til sluk og har oppbrett på vegg.  
Sluk i gulv under innredning av plast.

Vegger er tekket med flater, dels tekket med flis.  
I himling/tak er det malte takplater.

# Tilstandsrapport

Innredning med under-/overskap, vaskekum og opplegg til vaskemaskin. Registrert løst blandebatteri på vaskerom.

Det ble ikke indikert - registrert unormalt med fukt ved befaring.

Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år.

## Vurdering av avvik:

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

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 ihht ny lov og forskrift med tanke på levetid.

## Konsekvens/tiltak

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

Rom fungerer med dagens avvik, men det krever forsiktig/varsom bruk.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



sluk vaskerom



sprekk i skjøt

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt pga konstruksjonsoppbygging.

Det er benyttet protimeter mms 3, med pgg og overflateindikator og ingen unormale avvik/fukt er indikert

## 2. ETASJE > BAD - WC

### TG 3 Generell

Bad er fra byggeår.

Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.

Overflate på gulv består av fliser. Det er synlig banemembran.

Det er registrert hulrom/bom i under flis.

Sluk i gulv av plast.

Ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk på hele gulvet, kun i dusjsone. Ikke tilfredsstillende fall kan medføre vannsamling som ikke renner naturlig til sluk.

Vegger er tekket med fliser.

I himling/tak er det malte takplater.

På badet er det montert et dusjnise, innmurt badekar, veggmontert toalett og en baderomsinnredning med hel servanttopp / dobbel servant.

Det er ingen synlig spalte for kontroll i sistene, veggtoalett.

Mekanisk avtrekk i vegg. Luftespalte under dør.

Det ble ikke indikert - registrert unormalt med fukt ved befaring.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

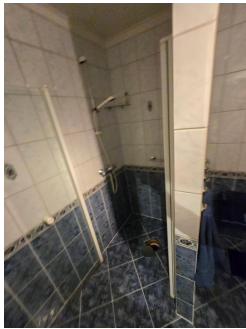
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 ihht ny lov og forskrift med tanke på levetid.

## Konsekvens/tiltak

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

Ved videre bruk så må det monteres lukket dusjkabinett

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## 2. ETASJE > BAD - WC

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull er tatt i bod, ingen avvik er registrert/målt.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning inneholder profilerte eikefronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Laminert benkeplate, med nedfelt oppvaskkum. Ny vannkran, 2021. Integrerte hvitevarer er: komfyr (2014), komfyrtopp (-97), kjølehjørne og oppvaskmaskin. Eier opplyser at kjølehjørne har byttet aggregat, men ukjent år.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan påregnes noe justering og vedlikehold.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Bygningsdel / kjøkken fungerer.  
Tilstandsgrad er gitt med ref til alder.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator (-97), montert over komfyr. Avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har parkett, på gulv, fliser på vegger og malte flater/plater i tak.  
Det er montert innredning med servant og toalett.  
Naturlig ventilasjon/ventil i tak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledninger består av kobber, fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe smelling i vannrør, når man lukker brått. Dette indikerer at vannrør er dårlig festet/klamret.  
Ved tapping på 2 steder halveres trykket på vask, bad.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med oppgradering og det vil være naturlig og ta ved oppgradering av bad og vaskerom som har passert sin forventet leve/brukstid.

### TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.  
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

### TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i leiligheten.  
Det er fra bad og kjøkken avtrekk som styres fra kjøkkenventilator. Anlegg er fra byggeår og vedlikehold/tiltak er påregnelig med tiden. Anlegg fungerte ved befaringsdagen.

### TG 1 Varmesentral

Oppvarming består av strøm og vedfyring (peisovn).  
Varme i gulv, ytterste gang.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmtvannstank

Det er en standard 200 ltr bereder, -97, montert med stikk. Plassert på bod.

Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

I 2014 innførte NEK et krav om direkte påkobling av beredere over 1500KW.

Beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 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 bygnings sakkyndig 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.*

Skjult - åpent el-anlegg med automatsikringer

El-skap er plassert på bod.

Montert el-bil lader, 2021.

Byttet jordfeilbryter

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.

**1997**

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

**Ja lfg eier**

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

**Ja Montert el billader i 2021**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei lfg eier**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

# Tilstandsrapport

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 Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.  
Med ref til alder kan det påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger ref alder.**

## Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

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

Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Bolig-/terrassebygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	173			173	77
Kjeller		11		11	
<b>SUM</b>	<b>173</b>	<b>11</b>			<b>77</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>184</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré , Toalettrom , Vaskerom , Bod , Stue , Kjøkken , Gang , Bad - wc, Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.  
Bra-e er bod i kjeller  
Tba er terrasse-balkong

Tilhørende 2 p-plasser og en bod i kjeller som er snr.9

Første inngang/entre er valgt medregnet i arealene, selv om de ikke er inntegnet på seksjoneringstegningene, dette innebærer at leiligheten er 6kvm større og kan gjøre utslag på sameiebrøk og fordeling.  
Anebfales reseksjonert slik at brøken blir riktig

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### 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:* Det er byttet tak og gulver i del av leilighet etter en lekkasje fra terrassen over.  
Byttet del i sistene til veggtoalett på bad i 2019

#### 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)
<b>Bolig-/terrassebygg med flere boenheter</b>	168	5

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2024	Jan-Erik Mikarlsen	Takstingeniør
	Gunn Marit Holter	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	114	1457		1	2534.7 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi 2024	Eiet

### Adresse

Bergstien 25 B

### Hjemmelshaver

Holter Gunn Marit

### Eierandel

169 / 1347

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	114	1457		9			Eiet

### Adresse

### Hjemmelshaver

### Kommentar

Kjeller/garasje med boder

### Eierandel

2 / 12

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	114	248		0			Eiet

### Adresse

### Hjemmelshaver

Sameiet

### Kommentar

Tomteareal bak eiendommen mot fjellet.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt til på Bragernes - Bragernesåsen. Direkte adkomst / gangavstand til sentrum med butikker, servicetilbud og fasiliteter.

Direkte adkomst til Bragernesåsen med flotte turveien/-muligheter. Kort vei til buss-/jernbanestasjon.

### Adkomstvei

Privat fre til offentlig

### 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

Tomten er pent opparbeidet med beplantninger samt noe prydbusker.

Det er anlagt asfaltert innkjøring. Parkering i egen garasje.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Gårdsnummer 114, bruksnummer 1457 og seksjon 9 er kjellerareale med boder, p-plass og fellesareal

Sameie har et gårds nummer 114, bruksnummer 248, dette er arealet inn mot fjellet bak huset.

## Siste hjemmelsovergang

### Kjøpesum

0

### Type

Skifteoppgjør

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Gått igjennom og en del av rapporten	Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei
Eier		Var tilstede og gav info	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Fremlagt	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Fremlagt	Gjennomgått		Nei
Megler		Innhentet info fra kommunen	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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](#)

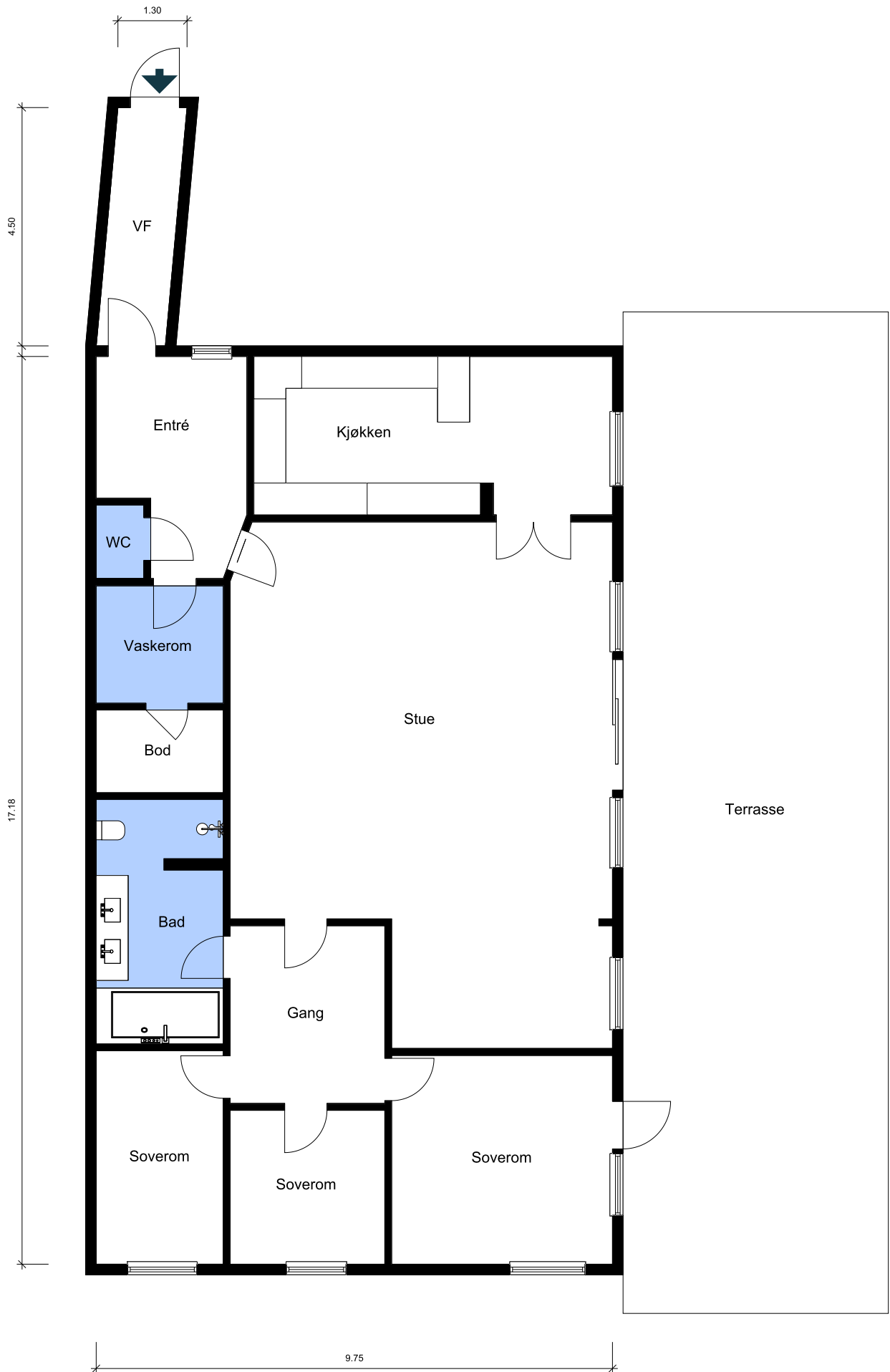
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GJ1064>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.