





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Boksrudvegen 3, 2080 EIDSVOLL
 EIDSVOLL kommune
 gnr. 152, bnr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 03.10.2024

Rapportdato: 08.10.2024

Oppdragsnr.: 21739-1360

Referansenummer: YS2639

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Vår ref: Eirik Kalheim



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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

Enebolig over 2 plan med kjeller fra 1955.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.

Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje og bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Enebolig - Byggeår: 1955

VÅTROM

[Gå til side](#)

KJØKKEN

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av jern.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Automatsikringer er installert i et åpent elektrisk anlegg, hvor ledninger og kontakter er synlige og montert utenpå veggene.
Boligen er utstyrt med håndslukker og varslere

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1955.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av stripefundament.
Boligens terrengforhold er regulert for boligbygging, og tomten er relativt flat, noe som gjør den ideell for utvikling av boliger
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1955. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Kjeller:

Det gjort endringer i kjelleren. Ved at det er etablert et bad og at enkelte vegger er flyttet.

Men rommet som idag er bad kan brukes som dette i henhold til regninger.

1. etasje:

Det registreres ingen endringer i denne etasjen.

2. etasje:

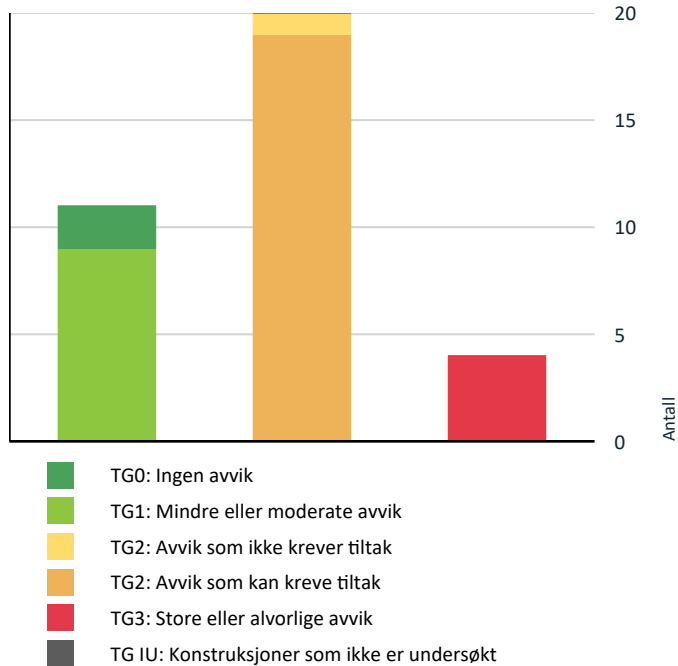
Selve planløsningen stemmer ikke med dagens bruk. Men det er gitt tillatelse til utvidelse av badet i 2. etasje til soverom, om det etableres bad i kjelleren.

Garasje

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

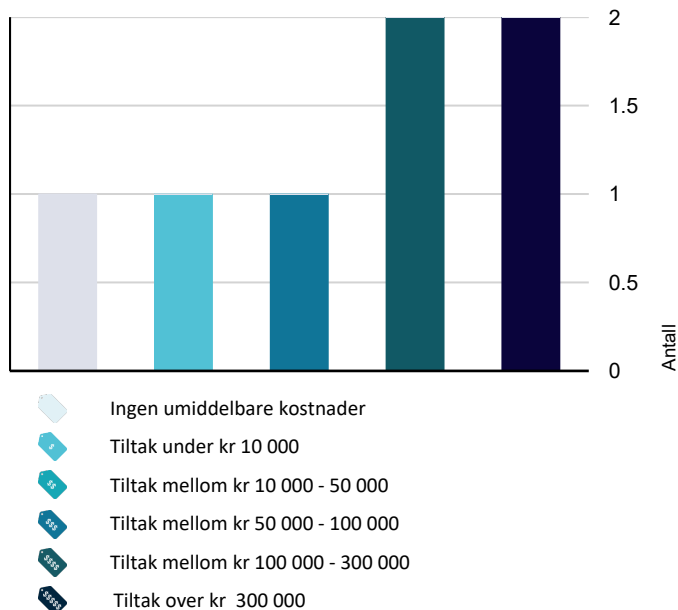
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det blir kun satt kostnadsestimat på bygningsdeler som er gitt TG3

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer fra byggeår [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig ståltrapp [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1955	Kommentar Eiendomsverdi
Anvendelse Bolig	

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

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i sort lakkert stål.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avskalling i overflaten på bordkledning. Enkelte vegger har værslitasje. Det liten eller ingen lufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utvendig overflatebehandling. På byggemeldingstidspunktet for denne boligen var det ikke et krav om lufting bak kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vinduer fra byggeår

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Dette er vinduer på kjøkken og i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist et sprekt glass i vindu på vaskerom. Vinduene på kjøkken og i kjeller er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å bytte glasset som er sprukket og overflatebehandle vinduer. Vinduene har en høy alder og de nærmer seg tid for utskiftning.

Balkongdør

Bygningen har malt 2-fløyet balkongdør i tre.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Ytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren tar i terskel. Det registreres også at døren ikke tetter inntil karm i lukket stilling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke dette avviket har døren behov for justering.

Terrasse

Terrasse bygget av impregnerte materialer med terrassebord, og en steinmur i enden mot gressplen. Terrassen ble målt til 33m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe værslitasje på overflaten og på levegg som står oppå terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å overflatebehandle terrassebord og levegg for å fjerne avviket.

! TG 2 Utvendige trapper

Trapp bygget av impregnerte materialer og terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist manglende rekkverk på trapp ned til terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk som opprettholder dagens krav til høyde.

! TG 2 Utvendig ståltrapp

Ståltrapp med stålrekkverk av eldre type.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist for store åpninger i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om tiltak, men for bedre personsikkerhet anbefales det å redusere åpninger i rekkverk.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Gulvlist i alle rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist hevelser i lamintgulv i gang i kjeller. Gulvet har løftet seg. Dette kan skyldes at fukt har trukket opp fra grunnen og inn i gulvet. Tak i spisestuen har sprekker i plateskjøter. Løs gulvlist ved dør i 2. etasje, og det mangler noen lister i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte gulvet i gangen i kjeller. Men årsak til avviket bør avklares før dette gjennomføres. Utover dette anbefales det komplettering av manglende lister, og overflate behandling.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong i kjeller

Ved enkel nivellering av 1. etasje måles det et totalt høydeavvik på 10mm, og 5mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av 2. etasje måles det et totalt høydeavvik på 10mm, og 6mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjeller måles det et totalt høydeavvik i hele rommet på 20mm, og 10mm over en avstand på 2 meter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.

Vurdering av avvik:

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

Pipen er fra byggeåret og har passert forventet levetid. Det er registrert brennbart materiell innenfor 300mm av sotluke. Det er flere av sidene på pipen som er dekket med tapet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales å fornye pipen før den benyttes og alt brennbart materiale innenfor 300mm av sotluken fjernes, flere sider av sotluken må være synlige, og pipen må inspiseres av en fagperson eller det lokale brannforetaket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet har laminat og teppe. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

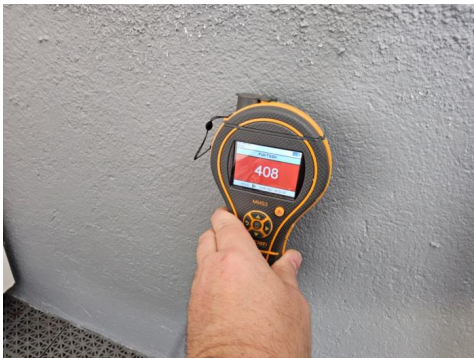
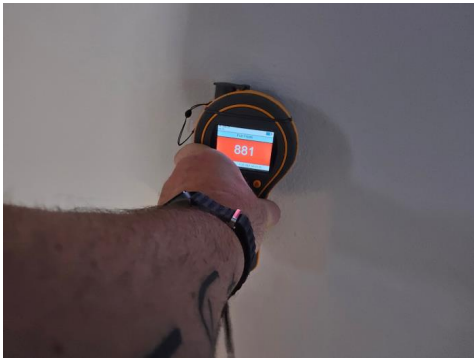
Det registreres mineralutslag på yttervegger i samtlige rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales drenering av huset da det er synlige fuktskader på innsiden av mur i kjeller.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i trapper, dette gjelder åpninger i rekkverk, rekkverkshøyder og manglende håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det var ikke et krav om dette på byggetidspunktet, men det anbefales å montere dette pga. personsikkerheten.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at flere dører i 2. etasje tar i karmen, og subber mot terskel. Dette kan føre til slitasje på dører, samt gjøre det vanskelig å åpne og lukke dørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å justere dørene slik at de ikke subber i terskel eller karm, noe som kan innebære å stramme eller løsne skruene på hengslene for å heve eller senke døren, fjerne noe materiale fra dørens underside om nødvendig, kontrollere og justere dørkarmen for å sikre at den er rett, samt påføre smøremiddel på hengslene, for å redusere friksjon og lette bevegelsen.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

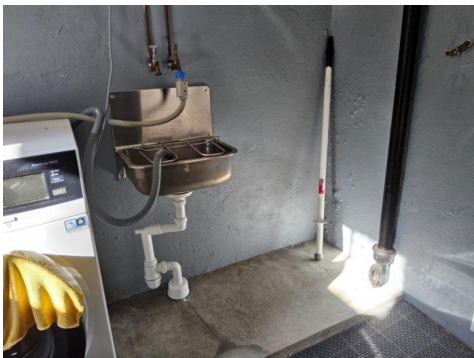
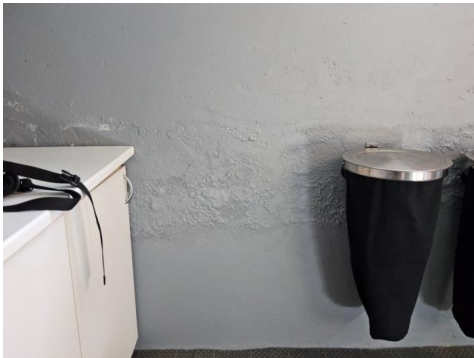
Tilstandsrapport

Det registreres fukt i vegger mot grunn med tydelige mineralutslag på vegger. Sluk er ikke synbart, kun et rør ned i grunnen. Det er ikke synlig membran på gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

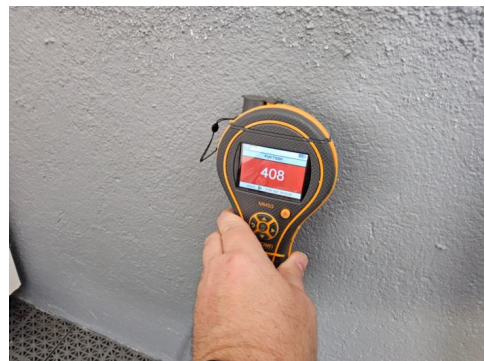
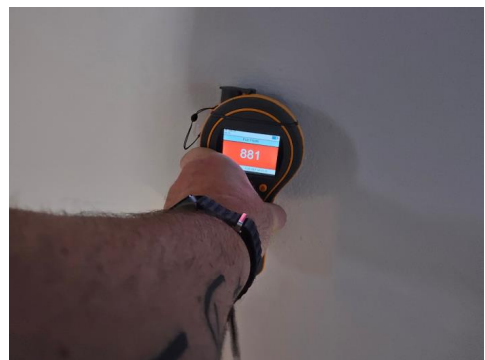
Det er påvist høye fuktverdier i veggene rundt våtrommet, noe som kan indikere fuktskader og behov for umiddelbare tiltak for å forhindre videre skade og muggdannelse. Dette har en sammenheng med drenering utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må utbedres for å fjerne avviket, og kostnadene er vurdert til å være på nivå oppgradering vaskerommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet inneholder badekar, servantskap, gulvmontert toalett og mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er påvist fukt i ytterveggene mot grunnen, noe som kan indikere problemer med drenering eller isolasjon. Fuktigheten har også spredd seg til veggene i tilstøtende rom, noe som kan føre til strukturelle skader og muggdannelse, hvis det ikke utbedres.

Det er ikke observert synlig bruk av tettesjikt i gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er avvik:

Det er påvist høye fuktverdier i veggene rundt våtrommet, noe som kan indikere fuktskader og behov for umiddelbare tiltak for å forhindre videre skade og muggdannelse. Dette har en sammenheng med drenering utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet må utbedres for å fjerne avviket, og kostnadene er vurdert til å være på nivå med oppgradering av badet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe skader på benkeplate og noe slitasje på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å bytte benkeplate og overflatebehandle fronter, da disse er av eldre standard. Kjøkkenet fungerer til tross for disse avvikene, som hovedsakelig er estetisk.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av jern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av den forventede levetiden for vannledningene er overskredet, noe som betyr at de nå er mer utsatt for slitasje, korrosjon, og potensielle lekkasjer. Det er derfor viktig å vurdere utskiftning eller rehabilitering for å sikre pålitelig vannforsyning og unngå kostbare vannskader i fremtiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å bytte vannledningene i forbindelse med oppgradering av våtrommet, da de eksisterende rørene har overskredet mer enn halvparten av sin forventede levetid. Dette vil sikre en pålitelig vannforsyning og redusere risikoen for lekkasjer og vannskader, samtidig som det gir en helhetlig oppgradering av våtrommets infrastruktur.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av den forventede levetiden for avløpsrørene er overskredet, noe som betyr at rørene nå er mer utsatt for slitasje, korrosjon, og potensielle lekkasjer. Dette kan føre til alvorlige problemer som tette rør, tilbakeslag av avløpsvann, og vannskader i boligen. For å unngå disse problemene og sikre en pålitelig avløpssystem, anbefales det utskiftning eller rehabilitering av avløpsrørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å bytte avløpsrørene, da de er av eldre standard og har overskredet mer enn halvparten av sin forventede levetid. Dette vil bidra til å forhindre potensielle lekkasjer, tette rør, og vannskader, samt sikre et pålitelig og effektivt avløpssystem for fremtiden.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist manglende ventiler i rom der det er opphold, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og utilstrekkelig ventilasjon. For å sikre et sunt og komfortabelt innneklima, anbefales det å installere ventiler, som kan bidra til å forbedre luftstrømmen og redusere fuktighet og opphopning av forurensninger. Dette vil også bidra til å forhindre muggdannelse og andre fuktrelaterte problemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å installere ventiler i rom med varig opphold for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og god luftkvalitet.

Ved å sørge for riktig ventilasjon kan man også redusere risikoen for muggdannelse og andre fuktrelaterte problemer.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Automatsikringer er installert i et åpent elektrisk anlegg, hvor ledninger og kontakter er synlige og montert utenpå veggene.

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.
2018 Endring/utvidelse.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarserklæring for opplyste arbeider.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
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

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 Ettersom anlegget ikke er dokumentert i sin helhet, og de opplyste arbeidene kun anses som en utvidelse og endring, anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Denne kontrollen må utføres av enten Elvia eller i henhold til NEK405-2 (periodisk kontroll av bolig). Det er viktig at kontrollen utføres av et godkjent foretak. Eventuelle avvik som avdekkes, må utbedres og dokumenteres før de kan tas med i denne rapporten.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med håndslukker og varslere

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1955.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mineralutslag på innsiden av kjelleren, noe som indikerer fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av påvist mineralutslag på innsiden av kjelleren, anbefales det å gjennomføre en utvendig re-drenering av huset. Dette tiltaket vil bidra til å forhindre ytterligere fuktproblemer og beskytte bygningens struktur ved å sikre at vann effektivt ledes bort fra grunnmuren.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av stripefundament.

! TG 0 Terrengforhold

Boligens terrengforhold er regulert for boligbygging, og tomten er relativt flat, noe som gjør den ideell for utvikling av boliger

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1955. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.
- Det er avvik:

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**

Garasje

Byggeår

1984

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

Beskrivelse

Garasjen er bygget på en ringmur av betong med reisverk av tre med stående kledning.

Taket er laget i saltak og har plater av stål som utvendig sjikt.

Gulvet er av grus og jord.

Det er en bygning med 2 rom, hvorav den ene er garasje og den andre bod.

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)
Ekstern 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	54			54			54
2. Etasje	43			43		11	54
Kjeller						50	50
SUM	97					61	158
SUM BRA	97						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Gang , Kjøkken , Spisestue , Stue , Bod , Bod 2		
2. Etasje	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Kjeller	Gang , Vaskerom , Bad , Bod 1, Bod 2		

Kommentar

Takhøyde kjeller ble målt til 1,83m.

Takhøyde bad i kjeller ble målt til 1,83m.

Takhøyde stue ble målt til 2,3m.

Terrasse ble målt til 33,1m².

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Kjeller:

Det gjort endringer i kjelleren. Ved at det er etablert et bad og at enkelte vegger er flyttet. Men rommet som idag er bad kan brukes som dette i henhold til regninger.

1. etasje:

Det registreres ingen endringer i denne etasjen.

2. etasje:

Selve planløsningen stemmer ikke med dagens bruk. Men det er gitt tillatelse til utvidelse av badet i 2. etasje til soverom, om det etableres bad i kjelleren.

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

Kommentar: Det ble byttet tak i 2021 av et firma. Det foreligger faktura fra utførende.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Kjelleren oppfyller ikke kravene for dagslysflate, rømning eller tak høyde, og er derfor ikke godkjent for varig opphold. Dette gjelder flere av rommene slik de er innredet i dag.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen ble målt til 17m2.

Bod ble målt til 16m2.

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.

Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	95	2
Garasje	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2024	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Marlene Schaerr Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	152	40		0	1174.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Boksrudvegen 3

Hjemmelshaver

Kristiansen Marlene Schaerr, Landfastøyen Verner
Mattias Haugland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i et boligområde med nærhet til barnehager, skole og offentlig kommunikasjon. Kort vei til fine turmuligheter og flere servicetilbud, butikker mm. Ca. 3 km til Eidsvoll og ca. 5 km til Råholt.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier

Taket ble byttet høsten 2021.
Montert oppvaskmaskin og aquastop 2022.
Montert flere skap og kjøkkenbenk på kjøkken.
Skiftet gulv i 1. etasje 2021.
Malt hele 1. etasje i 2021-2022.
Malt 1 rom i 2. etasje.

Oppvarming av boligen

Boligen har elektriske panelovner og vedfyr i kjeller og 1. etasje. Den er også oppvarmet med varmepumpe som ble installert i 2018.

Byggemåte

Boligen er bygd av trekonstruksjoner, med stående kledning og en grunnmur av betong. Trekonstruksjonen gir god isolasjon og et naturlig utseende, mens den stående kledningen beskytter mot vær og vind. Grunnmuren av betong sikrer stabilitet og beskytter mot fukt fra grunnen. Taket er av betongstein med trekonstruksjoner som undertak.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.10.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse bolig - 1983	08.10.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	08.10.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Eier	08.10.2024	Har gitt opplysninger om boligen	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	08.10.2024	Offentlig informasjon	Gjennomgått	1	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/Y52639>

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