



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Arnegårdsveien 38, 3511 HØNEFOSS

 RINGERIKE kommune

 gnr. 37, bnr. 83

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 09.02.2024

Rapportdato: 30.10.2024

Oppdragsnr.: 21108-1348

Referansenummer: OQ7495

Autorisert foretak: Norm AS



norm
TAKST & RÅDGIVNING



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.

Norm AS

Norm AS er det største miljøet for taksering i Ringeriksregionen, med fokus på områdene Ringerike, Hole, Jevnaker, Krødsherad, nedre del av Hallingdal og Valdres. Videre har vi medarbeidere med god kjennskap til Hadelandsregionen.

Selskapet ble stiftet i 2007 og har i dag seks medarbeidere med erfaring fra privat og offentlig sektor. Våre takstingeniører har bred erfaring fra utvikling og forvaltning av eiendom, blant annet innen byggeledelse og som utførende håndverkere både i privat- og næringsmarkedet. Vi er registrert energirådgiver hos Enova og bistår gjerne dersom du planlegger å oppgradere din bolig.

Vi er rådgivere og takstingeniører, og vi er medmennesker som ser det store bildet.

Ytterligere informasjon finnes på: www.norm.as



Rapportansvarlig

Daniel S. Torgersbråten

Daniel Sætrang Torgersbråten

Uavhengig Takstingeniør

daniel@norm.as

957 79 366



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendom beliggende i Arnegårdsveien på sydsiden av Hønefoss. Fine turmuligheter i nærområdet og fin utsikt utover byen. Gangavstand til sentrum, universitetet, skoler, barnehager, dagligvarebutikker m.m. Godt kollektivtilbud like ved boligen med blant annet Oslobussen.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Enebolig med større vedlikeholdsetterslep oppført med kjeller, hovedetasje og loftsetasje. Oppført med betong grunnmur og øvrige vegger i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning. Tak som saltakkonstruksjon oppført med flere takvinkler. Takrenner, nedløp og beslag i metall.

BEBYGGELSEN:

Bolig med bruksareal på 149 m².
Terrasse mot øst og vest.

STANDARD:

Boligen er fra 1946 og tilbygd/ombygd over de siste år. Enkel standard som det må gjennomføres arbeider og planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent og skjult anlegg. Boligen er på befaringen ikke beboelig da strøm og vann er avstengt. Det gjenstår mange arbeider på boligen og det vil være en stor risiko for øvrige skader i skjulte konstruksjoner da det er kuldegrader i boligen over en lengre periode. Det bemerkes at det gjenstår flere arbeider som må ferdigstilles på boligen, se mer under konstruksjoner.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 1056 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (opplyst av kilde):

Det er gjort flere arbeider på boligen de senere år, men det gjenstår flere og større arbeider i boligen som må gjennomføres før boligen kan benyttes med dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1946

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Takter er tekket med glasert takstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag i metall. Veggene har trekonstruksjon av antatt tømmer og bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Tak som saltakkonstruksjon i tre. Deler av loft er innredet som boligrom. Øvrig deler av loft som råloft. Vinduer hovedsaklig med to-lags glass. Nyere ytterdør i profilert utførelse med glass. Det er fra stue tofløyet terrassedør til terrasse. Terrasse med utgang fra stue med terrassebord. Rekkverk med stående kledningsbord med overliggende glassfelt. Terrasse ved inngangsparti med terrassebord. Terrasse med enkel fundamentering til terreng.

Enkel garasje oppført med sementblokker og tilnærmet flat takkonstruksjon. Vippeport i tre. Det opplyses om at garasje bærer preg av stor slitasje og vedlikeholdsetterslep. Det fremkommer fra opplysninger fra kommunen at det tidligere har foreligget byggegodkjente tegninger på ny garasje. Denne er foreldet og det må derfor søkes på ny.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte takbord. Det er etasjeskille i støpt utførelse og treverk. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med usikre radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon. Eldre teglsteinspipe. Deler av kjenner er innredet. Tretrapp til loft med malte vanger og trinn. Rekkverk med stående spiler og topprekke. Kjellertapp i tre med malte vanger og trinn. Rekkverk med stående spiler og topprekke. Inneører hovedsaklig i profilert utførelse.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har stråleovn som varmekilde.
Det er ikke kjennskap til utførelse for sluk eller tettesjikt.
Sluk er antatt i plast.
Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil. Vegghengte hylle. Badekar. Vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekksvifte på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter, laminat benkeplate, overskap med enkelte dører med glass og høyskap.
Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer og integrert stekeovn og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Da det ikke er strøm i boligen på befaringen, er ikke avtrekk funksjonstestet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i loftsetasje med flere gjenstående arbeider.
Hovedskallig med glatte plater på vegg og panel i himling.
Utstyrt med toalett, to servanter og speilskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er synlig kobber ved vanninntak og ved varmtvannstank.
Øvrige vannrør som kobber noe noe plast.
Det er synlig avløpsrør av plast.
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Oppvarming med: Strøm og vedfyring.
Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted. Panelovner og eldre luft-til-luft varmepumpe.

Da det ikke er strøm i boligen og på befaringen og er kuldegrader inne i boligen. Varmekilder er ikke funksjonstestet og det er ikke satt tilstandsgrad.
Sikringsskapet er plassert i kjeller under trapp.
El-anlegg med automatsikringer.
Åpent og skjult ledningsnett.
Strømmåler med fjernavlesning.
Det er ikke tilstrekkelig røykvarsler i alle etasjer.
Eldre brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Enkelte nedløpsrør fra takvann er ført ut på terreng og ned i grunn med ukjent førevei.
Grunnmur i kjeller antatt oppført med betong og semetblokker.
Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).
Synlig plast vann og avløpsledninger i kjeller.
Det er ikke kjennskap til utbedring av utvendig vann og avløpsledninger.

Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent utførelse.

I kjeller er det synlig hovedvannledning i plast, eldre stoppekran, reduksjonsventil og digital vannmåler.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	149 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	149 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Plantegning med rominndeling fremkommer ikke på byggemeldte tegninger.

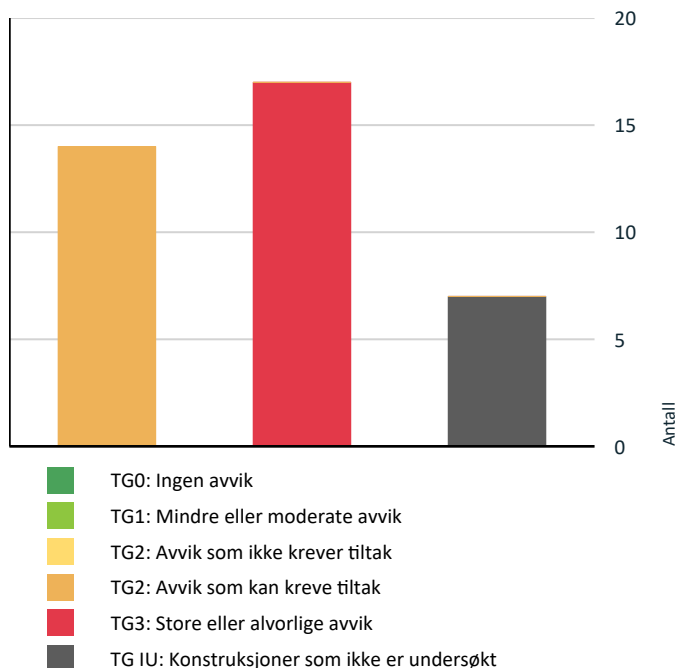
Ferdigattest for tilbygg til enebolig er gitt 06.01.2020.

Godkjenning for ombygging av garasje er gitt 20.07.2016.

Ferdigattest foreligger ikke. (Det er ikke gjennomført ombygging av garasje og det må derfor søkes på nytt)
Avstand til tomtegrense for byggesøknad er ikke kjent.

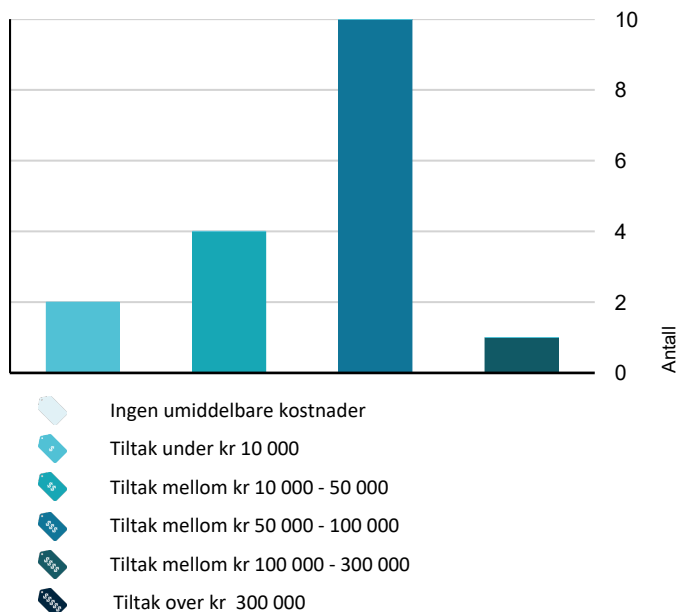
Sammendrag av boligens tilstand

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 bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonen som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende. 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. For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvisning til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varme, generelt [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1946

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Bygget har svært enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen har store vedlikeholdsetterslep.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

TG 1U **Taktekking**

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takter er tekket med glasert takstein.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 3 **Nedløp og beslag**

Takrenner, nedløpsrør og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Flere nedløpsrør mangler.

Det er ikke tilstrekkelig beslag i overgangen tak/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kompletering av beslag bør gjennomføres.

Kostnadsestimat gitt for etablering av manglende beslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 **Veggkonstruksjon**

Veggene har trekonstruksjon av antatt tømmer og bindingsverk.

Tilstandsrapport

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Musetetting er ikke tilstrekkelig.

Enkelte vegger er ikke ferdigstilt og utsatt for utvendige påkjenninger som kan føre til skader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Musebånd/ lusing må etableres.

Ferdigstilling av yttervegger må gjennomføres. Det bør samtidig gjøres undersøkelser for kartlegging av eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tak som saltakkonstruksjon i tre.

Deler av loft er innredet som boligrom.

Øvrig deler av loft som råloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Ved fuktmåling registrerte jeg forhøyede verdier i treverket rundt pipe.

Deler av loft har ikke adkomst på befaringen og er derfor ikke inspisert av takstmann.

Konsekvens/tiltak

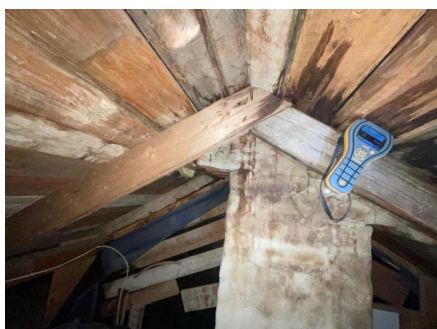
- Andre tiltak:

Fuktutsatt/råteskadede konstruksjoner må tørkes/skiftes ut.

Kostnadsestimat må ses i sammenheng med konstruksjonen nedløp og beslag.

Vindere undersøksler må påregnes. Det kan ikke utelukkes øvrige kostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer hovedsaklig med to-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Det er frost på innsiden og utsiden av vinduer. Deler av vinduer var derfor ikke mulig å funksjonsteste.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes justering av enkelte vinduer.

Vedlikehold må påregnes og det kan ikke utelukkes at enkelte vinduer/overflater har tatt skade av is/fuktdannelser.

Videre undersøkelser må gjennomføres da is er fjernet fra overflater.



TG 2 Dører

Nyere ytterdør i profilert utførelse med glass.
Det er fra stue tofløyet terrassedør til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Enkelte isdannelser på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Vedlikehold må påregnes og det kan ikke utelukkes at enkelte dører/overflater har tatt skade av is/fuktdannelser.

Videre undersøkelser må gjennomføres da is er fjernet fra overflater.

TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue med terrassebord.
Rekkverk med stående kledningsbord med overliggende glassfelt.

Terrasse ved inngangsparti med terrassebord. Terrasse med enkel fundamentering til terreng.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Fundamentering bør vurderes.

Terrasse ved inngang er ikke ferdigstilt. Komplettering må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Ferdigstilling og eventuelle utbedringer må påregnes.

TG 3 Garasje

Tilstandsrapport

Enkel garasje oppført med sementblokker og tilnærmet flat takkonstruksjon.
Vippeport i tre.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset og det er ikke satt tilstandsgrad.
Det opplyses om at garasje bærer preg av stor slitasje og vedlikeholdsetterslep.
Det fremkommer fra opplysninger fra kommunen at det tidligere har foreligget byggegodkjente tegninger på ny garasje.
Denne er foreldet og det må derfor søkes på ny.

Selger opplyser at det er lagt trekkerør for strøm, vann og avløp fra bolig til ny garasje.
Grunnet snødekt terreng er det ikke kjennskap til hvilke arbeider som er gjort for den nye garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasje bærer preg av stor slitasje og vurderes kondemnabel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes riving/ kostnader ved garasje.
Kostnadsestimat gitt for riving av garasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNVENDIG

Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte takbord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Større fuktskader på kjøkkengulv etter lekkasje fra blandebatteri.
Større glipper i laminatgulv i stue.
Enkelte manglende/ ikke ferdigstilte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av enkelte overflater.
komplitering av overflater må påregnes.
Kostnadsestimat gitt for etablering av enkelte nyere overflater/komplettering. Kostnad vil variere med ønsket standard og materialvalg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille i støpt utførelse og treverk.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Forhøyet risiko for skader på etasjeskiller/tilfarergulv synlige fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak

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

Ved legging av nye gulvflater må det påregnes mindre opprettinger. Kostnadsestimat for mindre opprettinger vil trolig ikke føre til at bygningsdel får TG1, da dette vil være mer omfattende. Kostnadsestimat vil kunne øke avhengig av videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med usikre radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Eldre teglsteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Det er avvik på feierrapport:
1/2 stein skorstein mangler utkraging
Innkledd skorstein.
Pipefornyelse bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedringer må gjennomføres.

Kostnadsestimat er gitt for utbedring/ fjerning av materialer for å rette opp avvik fra feierrapport.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av kjenner er innredet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det måles skadelig fukt i gulvlist i kjeller.

Innvendig utforede vegger under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

Fuktsperre ble ikke brukt under fundamenter for grunnmur og støpt gulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadestimat gitt for fjerning av organiske matrialler i kjeller.

Videre kostnader vil tilkomme for utbedring av skader. Må ses i sammenheng med konstruksjon, drenering og grunnmur.

Kostnadestimat: 50 000 - 100 000



Kjellertrapp

Kjellertrapp i tre med malte vanger og trinn.
Rekkverk med stående spiler og topprekke.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Større slitasje på trinn.

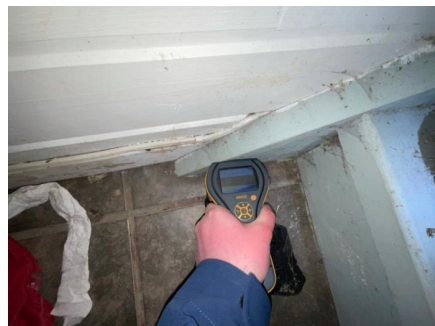
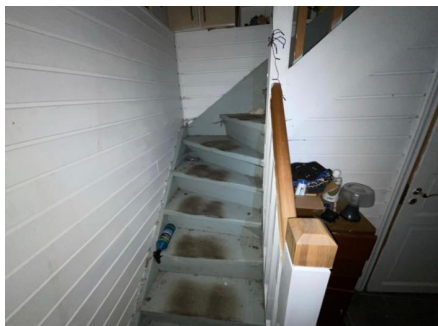
Det måles forhøyde fuktverdier i trappevange mot grunnmur, antatt grunnet kapillærsug.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trapp til kjeller må fuktsikres. Det vil kunne være behov for utbedringer.

Kostnadestimat: 10 000 - 50 000



Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Tretrapp til loft med malte vanger og trinn.
Rekkverk med stående spiler og topprekke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Større slitasje på trinn.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører

Innedører hovedsaklig i profilert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid på enkelte innerdører er oppnådd.

Enkelte dører subber i karm/terskel.

Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.

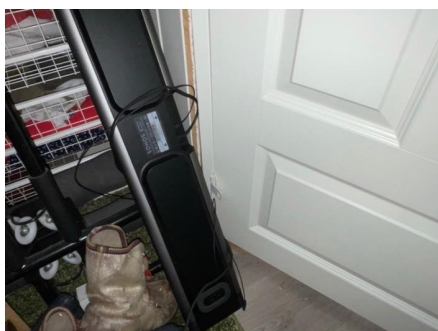
Dør til toalettrom i loftsetasje er ikke festet tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av dører som subber må påregnes.

Komplitering av dører må påregnes.



VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tilstandsrapport

Missfarging på fliser og flisfuger er registrert.

Grunnet større mengde gjenstander på overflater gjør dette besiktigelse av overflater begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dør er eksponert for direkte vannsprut, det anbefales å gjøre tiltak for å beskytte døra.

Vann på veggflater må unngås.

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har stråleovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løse og skadet fliser er registrert.

Selger opplyser at varmekabler ikke fungerer.

Ikke tilfredstillende fall til sluk iht. krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann på gulvflater må unngås.

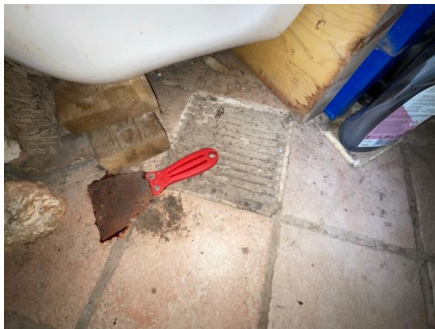
Overflater må rengjøres. Vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.

Ved renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimt må ses i sammenheng med øvrig konstruksjoner på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke kjennskap til utførelse for sluk eller tettesjikt.

Sluk er antatt i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Bruk av dusjkabinett med tett avløp til sluk er en forutsetning for videre bruk av våtrom, da vann på overflater må unngås.

Det må etableres fuktsikker membran på våtrommet.

Kostnadsestimat er gitt for utbedring av tettesjikt. Det må derfor ses i sammenheng med kostnader for gulv, vegger og sanitærutstyr.

Våtrommet er modent for full oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil. Vegghengte hylle. Badekar. Vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

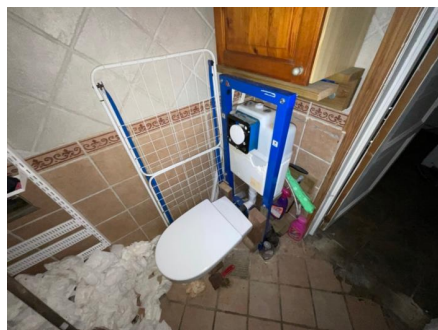
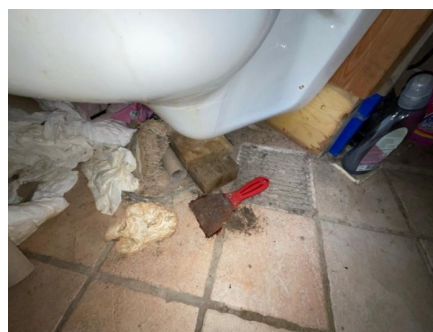
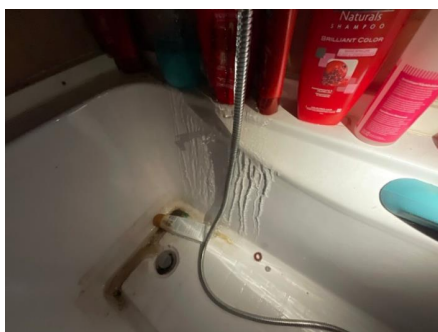
Vegghengt toalett er ikke kledd inn og er understøttet med treklosser til gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring og utskifting av sanitærutstyr og innredninger må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Da det ikke er strøm i boligen på befaringen er ikke avtrekksvifte funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Videre undersøkelser må gjennomføres da strømmen er tilbake i boligen.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktsøk i svil for bod under trapp mot dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved enkle fuktsøk og bruk av fuktindikator registrerte jeg forhøyede verdier i grunn. Dette er ikke unormalt da det må påregnes fuktopptrekk fra grunn i eldre kjellere grunnet manglende kapillærbrytende sjikt mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rehabilitering av bad må påregnes.

Videre undersøkelser må påregnes.

Må ses i sammenheng med øvrige konstruksjoner på våtrommet, rom under terreng og drenering.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter, laminat benkeplate, overskap med enkelte dører med glass og høyskap. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer og integrert stekeovn og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overskap er montert på pipe.

Grunnet mange gjenstander på kjøkkenbenk er det ikke mulig å besiktiget benkeplate.

Bruksmerker og enkelte hakk må påregnes.

Enkelte hvitevarer er fjernet på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Fjerning av kjøkkenskap på pipe må gjennomføres.

Videre undersøkelser når innredning og benkeplate er ryddet må gjennomføres.

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Da det ikke er strøm i boligen på befaringen, er ikke avtrekk funksjonstestet.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i loftsetasje med flere gjenstående arbeider.

Hovedsaklig med glatte plater på vegg og panel i himling.

Utstyrt med toalett, to servanter og speilskap.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

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

Ingen installasjoner er tilkoblet på befaringen.
Flere gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Gjenstående arbeider må fullføres.

Tilstandsgrad 3 er gitt da toalettrommet mangler ventilering.

Kostnadsestimat gitt for etablering av ventilering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Det er synlig kobber ved vanninntak og ved varmtvannstank.
Øvrige vannrør som kobber noe noe plast.

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger med ufagmessig utførelse.

Da det over en lengre periode har vært kuldegrader i boligen må det påregnes større utskiftinger/arbeider på vannledninger for åpne og lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat gitt for kontroll av vannledninger. Det er risiko for at det vil kunne oppstå lekkasjer når vanntilførsel til bolig åpnes. Dette må gjøres under kontrollerte forhold. Ved feil eller mangler må det påregnes høyere kostnader enn i estimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Lufting er antatt avsluttet på toalettrom i loftsetasje.

Synlig plast avløpsrør til toalettrom i loftsetasje.

Avløpsanlegget har ufagmessig utførelse.

Risiko for at det kan ha oppstått skader grunnet frost. Det er ikke gitt TG3 da det ikke ble påvist skader på befaring.

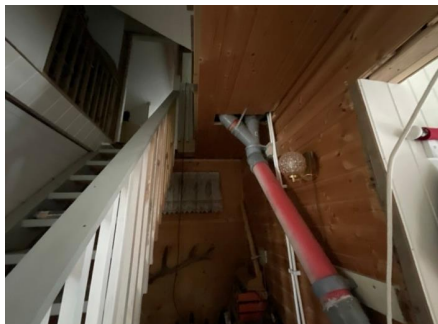
Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det må påregnes påkostninger.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereider har oppnådd halvparten av forventet brukstid.

Det er ikke kjennskap om varmtvannstank fungerer idag. Risiko for at det kan ha oppstått skader på bereider grunnet frost, selv om dette ikke kunne konstateres på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre undersøkelser må påregnes.

Utbedring/ utskifting av varmtvannstank kan ikke utelukkes.

TG IU Varme, generelt

Oppvarming med: Strøm og vedfyring.

Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted. Panelovner og eldre luft-til-luft varmepumpe.

Da det ikke er strøm i boligen og på befaringen og er kuldegrader inne i boligen. Varmekilder er ikke funksjonstestet og det er ikke satt tilstandsgrad.

TG 3 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskapet er plassert i kjeller under trapp.
El-anlegg med automatsikringer.
Åpent og skjult ledningsnett.
Strømmåler med fjernavlesning.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. 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?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Det er ikke strøm i boligen på befaringen.
Flere elektriske arbeider med ufagmessig utførelse.
Det må påregnes oppgradering av det elektriske anlegget for å tåle dagens stand.
Det må påregnes gjennomgang av det elektriske anlegget før strøm settes på.**

Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider (også før 01.01.1999 da krav kom) skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Bygningsakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontrollen som blir utført av sertifisert EL kontrollør/takstmann anbefales på et generelt grunnlag utført i tillegg til tilstandsrapporten.

For elektrisk anlegg er det gjennomført 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 el tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet.

En bygningsakkyndig 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.

Kostnadsestimat gitt for å feste stikkontakter og ledninger forsvarlig samt gjennomføring av el takst. Det må påregnes ytterligere kostnader på det elektriske anlegget avhengig av konklusjon etter el takst.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 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 bygningsakkyndig 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.

Det er ikke tilstrekkelig røykvarslere i alle etasjer.

Eldre 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?
Ja Brannslukningsapparat er over 10 år. Kostnadsestimat er gitt for innkjøp av nytt brannslukningsapparat. Dette koster normalt ca 500,-.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Kostnadsestimat gitt for etbalering av røykvarslere i alle etasjer og brannslukningsapparat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Enkelte nedløpsrør fra takvann er ført ut på terreng og ned i grunn med ukjent førevei.

Vurdering av avvik:

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

Da det måles forhøyde fuktverdier i rom under terreng må det påregnes utbedring av drenering, se "rom under terreng". Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.
Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Videre undersøkelser må påregnes i forbindelse med utbedringer for rom under terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i kjeller antatt oppført med betong og semetblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre betong kan ha redusert kvalitet.
Avskallinger på grunnmur registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må ses i sammenheng med konstruksjonen drenering og rom under terreng.
Vedlikehold må påregnes.

TG IU Terrengforhold

Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Synlig plast vann og avløpsledninger i kjeller.
Det er ikke kjennskap til utbedring av utvendig vann og avløpsledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent utførelse.

I kjeller er det synlig hovedvannledning i plast, eldre stoppekran, reduksjonsventil og digital vannmåler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på utvendige vann- og avløpsledninger. Da det er kuldegrader i boligen er vannet avstengt og ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Videre undersøkelser når vannet settet på må gjennomføres.

Se mer under konstruksjonen vannledninger.

TG IU Septiktank

Det er ikke kjennskap til septiktank på eiendommen.

TG IU Oljetank

Det er ikke kjennskap til oljetank på eiendommen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
149 m²/149 m²

Enebolig: Entré, Spisestue, Stue, Kjøkken, Rårom, 2 Soverom, Toalettrom, Gang, 2 Bod, Bad, Rom med vaskemaskin

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 1 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 800 000

Konklusjon markedsverdi

2 800 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi nederst i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning.

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling og overflatebehandling, fordelt over flere år)	Kr.	40 000
Offentlige avgifter, estimert	Kr.	25 000
Stipulert forsikringspremie, estimert	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	73 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 800 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

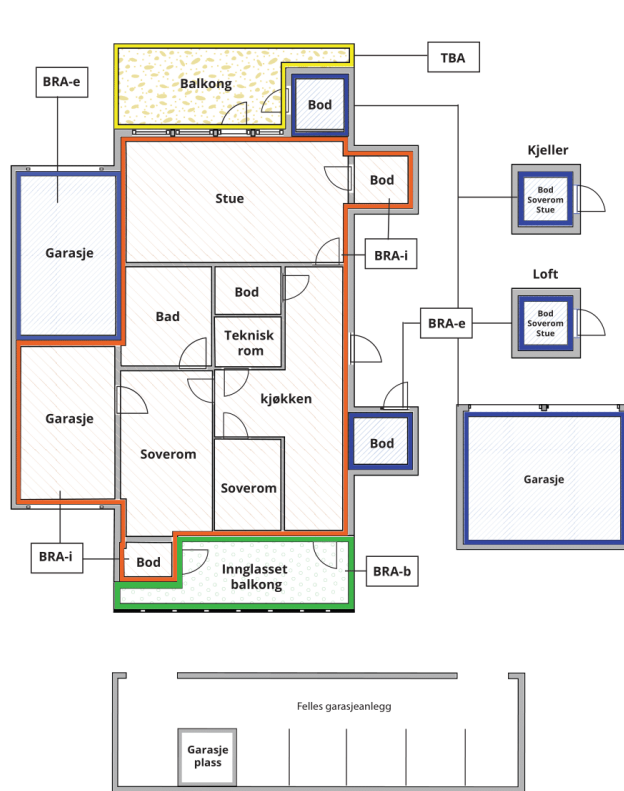
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 byggt teknisk 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	93			93	37
Loft	19			19	
Kjeller	37			37	
SUM	149				37
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré , Spisestue , Stue , Kjøkken , Rårom		
Loft	Soverom , Soverom , Toalettrom		
Kjeller	Gang , Bod under trapp, Bad , Rom med vaskemaskin , Bod 2		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

I TBA er følgende medtatt:

Terrasse med utgang fra stue på ca 22 m²

Terrasseplater ved inngangsparti på ca 15 m²

Deler av loftsetasje har ikke adkomst og er derfor ikke besiktiget. Eller medtatt som gulvareal (GUA). Rom uten adkomst med lav romhøyde. Romhøyde er ikke kjent.

Takhøyde loftsetasje: Målt 2,55 m og skråhimlinger, men vil kunne variere.

Takhøyde 1. etasje: Målt 2,35 m i stue, men vil kunne variere.

Takhøyde kjeller: Målt 1,95 m, men vil kunne variere.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Grunnet mye gjenstander i boligen og ikke tilgang til alle rom gjør dette oppmåling av bolig vanskelig eller umulig for nøyaktig oppmåling. Det må derfor påregnes avvik fra arealoppmålingen. Videre undersøkelser og avvik i arealoppmåling må derfor påregnes.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Plantegning med rominndeling fremkommer ikke på byggemeldte tegninger.
Ferdigattest for tilbygg til enebolig er gitt 06.01.2020. Godkjenning for ombygging av garasje er gitt 20.07.2016. Ferdigattest foreligger ikke. (Det er ikke gjennomført ombygging av garasje og det må derfor søkes på nytt)
Avstand til tomtgrense for byggesøknad er ikke kjent.

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: -Netto romhøyde skal ikke være under 2,40 m. I bygninger som oppføres av veggelementer med modulære mål etter Norsk Standard er det tillatt at netto romhøyde blir lavere enn 2,40 m med et mål som tilsvarer normale tilvirknings- og monteringsavvik.
-Deler av rom og i enkelte rom i leiligheter kan netto romhøyde reduseres til 2,10 m.
-Rom som innredes på loft og som har skråtak, skal romhøyden ikke være mindre enn 2,10 m i de deler av rommet hvor det er nødvendig å kunne gå og stå oppreist.

Avviket vurderes å ikke ha vesentlig betydning for boligens bruksformål.

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	137	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2024	Daniel Sætrang Torgersbråten	Takstingeniør
	Ildiko Brenna	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	37	83	0	0	1055.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Arnegårdsveien 38

Hjemmelshaver

Hella Bjørn Ingar, Brenna Ildiko

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Det går offentlig vei forbi eiendommen (Arnegårdsveien). Mellom denne eiendommen og offentlig vei er det en mindre del med ukjent hjemmelsforhold. Det er ikke kjent om denne er privat eller offentlig eid.

Det må påregnes at denne er privat og at det vil tilkomme kostnader med snøbrøyting og vedlikehold av denne delen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Boligbebyggelse - Nåværende
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Krav vedrørende infrastruktur

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 480 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	09.02.2024		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	09.02.2024	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	06.01.2020	Ferdigattest - tilbygg til bolig Gnr/bnr 37/83 - Arnegårdsveien 38	Gjennomgått		Nei
Boligopplysninger fra forretningsfører.			Ikke gjennomgått		Nei
Evt. tidligere takst/prospekt/leveranse beskrivelse			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på bad			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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/OQ7495>

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