

# Tilstandsrapport

📍 Mindes vei 4 C, 3515 HØNEFOSS

📖 RINGERIKE kommune

# Gnr. 86, Bnr. 241

Areal (BRA): Tomannsbolig 223 m<sup>2</sup>, Garasje 40 m<sup>2</sup>, Uthus 13 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.11.2022

Rapportdato: 16.11.2022

Oppdragsnr: 20873-1121

Referansenummer: SA1322

Autorisert foretak: Takstmann Steffen Torgersbråten



Gyldig rapport  
16.11.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

NORSK TAKST  
— Vi setter pris på Norge  
**Takstmann**  
Steffen Torgersbråten



## 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.

NORSK TAKST  
- vi setter pris på Norge  
**Takstmann**  
**Steffen Torgersbråten**



*Steffen Torgersbråten*

Steffen Torgersbråten  
Uavhengig Takstmann  
16.11.2022 | HØNEFOSS

**Takstmann Steffen Torgersbråten**  
Nymobakken 39  
958 72 540

**Rapportansvarlig**  
Steffen Torgersbråten  
Uavhengig Takstmann  
steffen@torgersbraten.no  
958 72 540

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

# 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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Tomannsbolig - Byggeår: 1940

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning. Saltak av sperrer og kaldt loft. Taket er tekket med teglstein og betongtakstein. Vinduer har malte trekarmen og 2-lags glass. Bygningen har inngangsdører av tre. Terrasse uten for leilighet i første etasje er bygget som ett punktfundamentert bjelkelag med terrassebord.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har stort sett parkett og laminat på gulv. Malte overflater på gulv og vegg. Kjeller har grovstøpte gulv på grunn. Bjelkelag og gassbetong dekke i første etasje. Bjelkelag i andre etasje.  
Innvendige dører av tre/laminat

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i første etasje har fliser på gulv. Fliser på vegger. Malte tak. Servant innredning, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Badet i andre etasje har fliser på gulv. Lakkert panel på vegger og tak. Servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Vannrør av kobber.
- Stoppekran og vannmåler på hovedinntak under trapp.
- Stoppekran og internmåler til andre etasje i teknisk rom.
- Avløpsrør av plast og stål.
- Stakeluke i teknisk rom.
- Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken i første og andre etasje, samt bad andre etasje.
- To varmtvannsberedere i kjeller på ca. 200liter..
- Eldre åpent elanlegg.
- Sikringsskap til hver etasje er plassert i trapperom i andre etasje

### Oppvarming:

- Vedovn i hver etasje.
- Varmekabel i badegulvene.
- Varmepumpe lift til luft i første etasje.
- Ellers oppvarming med panelovner.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Byggegrunn av løsmasser.
- Grunnmur av betong.
- Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann rør er av plast. Utvendig avløpsrør er trolig av plast.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Tomannsbolig  |            |            |           |
|---------------|------------|------------|-----------|
| ETASJE        | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM     |
| Første etasje | 84         | 84         | 0         |
| Andre etasje  | 63         | 63         | 0         |
| Krypkjeller   | 76         | 0          | 76        |
| <b>Sum</b>    | <b>223</b> | <b>147</b> | <b>76</b> |
| Garasje       |            |            |           |
| ETASJE        | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM     |
| Etasje        | 40         | 0          | 40        |
| <b>Sum</b>    | <b>40</b>  | <b>0</b>   | <b>40</b> |
| Uthus         |            |            |           |
| ETASJE        | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM     |
| Etasje        | 13         | 0          | 13        |
| <b>Sum</b>    | <b>13</b>  | <b>0</b>   | <b>13</b> |

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

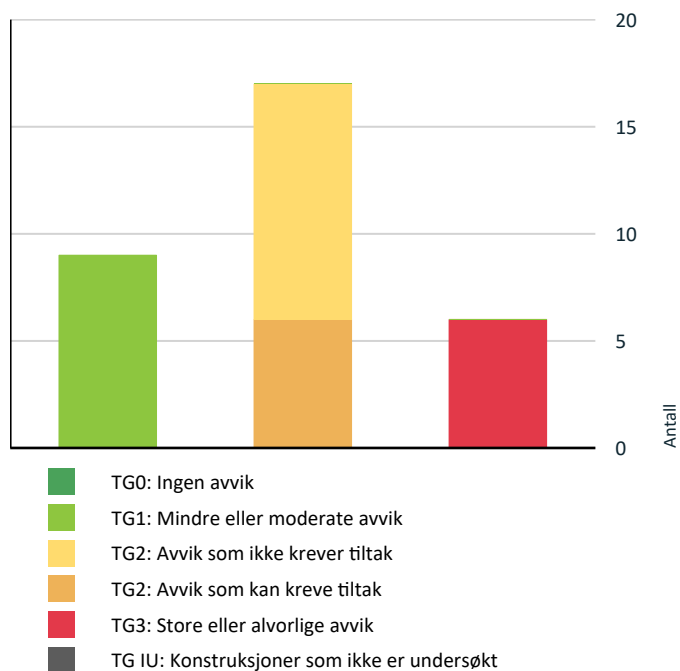
### Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet er derfor ikke kontrollert. Det må gjøres ytterligere undersøkelser !

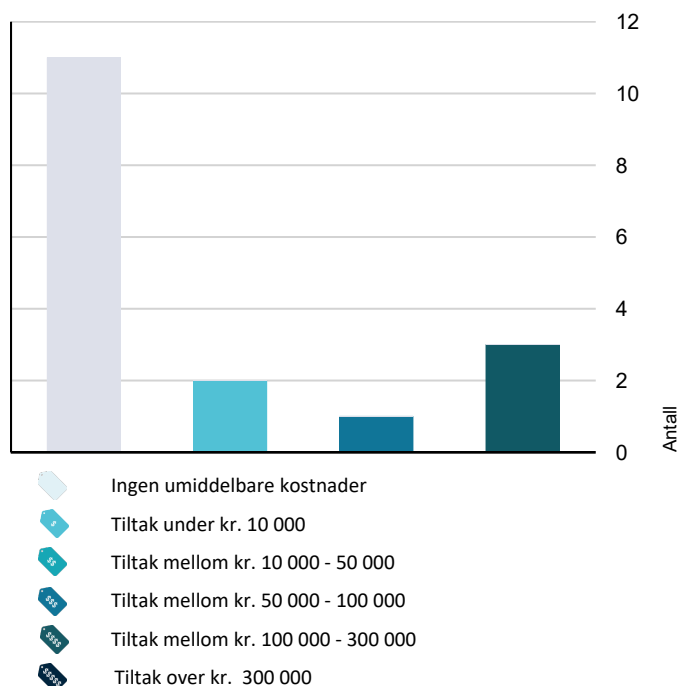
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er fra loft påvist lekkasje i taktekket eller beslag rundt skorstein. Det er observert råte detaljer som vindskier og gesimskasser.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vurdering baseres på observasjoner gjort fra loft og fra bakkenivå, samt antatt alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det er fra loft påvist lekkasje i taktekket eller beslag rundt skorstein. Kan og være vann som trenger gjennom via tegl i skorstein.



Kostnadsestimat : Under 10 000



##### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er kommunen som går tilsyn på piper og ildsteder. Det er ikke kjent når siste tilsyn er avholdt. Det er ikke kjent om det foreligger avvik eller anmerkninger fra siste tilsyn. Det er ikke kjent når pipene sist har blitt feid.

Skorstein har store frostskaider over tak, flere stein mangler.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



##### Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

Begrunnelse:

Rommet har ikke synlig bruk av tettesjikt på vegger eller overgang gulv/vegg. Gulvet er tilnærmet flatt. Alder på tettesjikt i gulv.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



##### Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Begrunnelse:

Alder.  
Ikke kjent bruk av tettesjikt på gulv eller vegg.  
Utslag på fuktsøk vegger i dusj.  
Rommet har ikke ventilasjon.  
Svertesopp i fuger og tak.



**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**



## Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Røykvarslere og brannslukningsapparat i hver etasje.



**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vurdering baseres på stikkprøver og observasjoner gjort fra bakkenivå. Panel er malt med tett maling som flasser. Det er påvist råteskader i kledningens nedre del. Det er tegn til råteskader andre steder også. Det er ingen form for lufting bak kledning. Med tanke på registrerte fuktnivåer i himling i kjeller og indikasjoner på fukt i vegg på bad første etasje kan man ikke utelukke sopp og råteskader i skjulte konstruksjoner.



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er avvik:

Det er påvist fuktgjennomtrenging ved skorstein registrert fuktnivåer i taktro og sperrer som gir grobunn for sopp og råte. Det er tendens til råte enkelte steder. Det er påvist svertesopp/mugg i bordkledd tak. Trolig som følge av kondensering/ising i taktro på loft. Det er gjort observasjoner fra andre etasje som kan være indikasjoner på at det kan være dårlig lufting av isolerte skråtak.



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Høy slitasjegrad og tendens til råteskadet trevirke i enkelte karmen.  
Det er observert indikasjoner på enkelte punkterte glass på befaring. Eventuell utskifting av punkterte ruter er å anse som en del av ett normalt vedlikehold.



### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe manglende vedlikehold og plan- og retningsavvik. Det er observert tendens til råte i rekkverk.



### Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist noe fuktgjennomtrenging inn igjennom vegger og gulv. Det registreres fuktnivåer i trevirke som kan gi grobunn for sopp og råte. Kjeller er noe dårlig ventilt.



### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Eldre åpent elanlegg. Inntak via kjeller. Sikringsskap til hver etasje er plassert i trapperom i andre etasje. Ingen dokumentasjon av anlegget. Eier har ikke selv bodd i boligen. Den har vært leid ut.



## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Største målte avvik er på kjøkken i andre etasje.



### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rekkverk i trappene er for lave i forhold til dagens krav.  
Det mangler håndsløper på vegg i begge trapper.  
Det er store åpninger og mangelfullt rekkverk i trapp til kjeller.



### Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Svertesopp på baksiden av spon mot soverom. Det ble ikke registrert unormale fukt verdier. Baderommet har ikke vært i bruk på lenge.



### Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det registreres noe forhøyde verdier fukt i trevirke ned mot gulv som i seg selv ikke gir grobunn for sopp og råte. Ikke mulig å måle i bunnsvill. Det ble utført måling av relativ luftfuktighet i vegg. Det registreres høy RF med en dugpunkttemperatur opp mot 13grader. I tillegg er det utført fuktsøk fra baderom med store utslag i nedre del av vegg i hjørnet i dusj.

Det er høy sannsynlighet for skjulte fukt og råteskader i vegger.

# Sammendrag av boligens tilstand



## Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



## Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Det er ikke påvist lufting av avløpssystemet.



## Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Beredere er 20år.



## Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.



## Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.



## Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann og avløpsledninger.



# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1940

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere takstdokument.

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder og konstruksjon.

**Vedlikehold**  
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

### Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Tilbygd del i syd. Oppløft på tak. Skifte av taktekket på samme side som oppløftet. Ukjent årstall.

## UTVENDIG

### Taktekking

! TG 3

Taket er tekket med takstein. Halve taket har teglstein fra byggeår, men er trolig lagt om en gang. Resten har lyere betongtakstein. Trolig fra tilbygg og takoppløft. Eier har lite kjennskap til alder på taktekket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fra loft påvist lekkasje i taktekket eller beslag rundt skorstein. Det er observert råte detaljer som vindskier og gesimskasser.

#### Tiltak

- Tiltak:

Naturlig å tenke man skifter yttertak på boligen i nær fremtid.

**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

### Nedløp og beslag

! TG 3

Takrenner, nedløp- og øvrige beslagsdetaljer i lakkert stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering baseres på observasjoner gjort fra loft og fra bakkenivå, samt antatt alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det er fra loft påvist lekkasje i taktekket eller beslag rundt skorstein. Kan og være vann som trenger gjennom via tegl i skorstein.

#### Tiltak

- Tiltak:

Det er naturlig at takrenner, nedløp skiftes om taktekket skiftes.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser for å fastslå hvor vannet trenger inn.

Kostnadsestimat på utskifting jfr. kostnadsestimat taktekking. 100000-300000,- Kostnadsestimatet her i dette sjekkpunkt gjelder å ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

### Veggkonstruksjon

! TG 2

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering baseres på stikkprøver og observasjoner gjort fra bakkenivå. Panel er malt med tett maling som flasser. Det er påvist råteskader i kledningens nedre del. Det er tegn til råteskader andre steder også. Det er ingen form for lufting bak kledning. Med tanke på registrerte fuktnivåer i himling i kjeller og indikasjoner på fukt i vegg på bad første etasje kan man ikke utelukke sopp og råteskader i skjulte konstruksjoner.

#### Tiltak

- Tiltak:

Kledning bør stripes for maling og behandles med mer egnet maling/beis. Råteskadet kledning bør skiftes.

Det er naturlig å tenke at kledningen må skiftes på sikt.

# Tilstandsrapport

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak av sperrer med bordkledning som taktro. Det er i andre etasje noe skråtak som er isolert. Det er ikke kjent hvordan lufting av isolerte skråtak er utført. Over andre etasje er det kaldt kryploft med adkomst fra loftsluke trapperom i andre etasje. Loftet er besiktiget fra loft.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er påvist fuktgjennomtrenging ved skorstein registrert fuktnivåer i taktro og sperrer som gir grobunn for sopp og råte. Det er tendens til råte enkelte steder. Det er påvist svertesopp/mugg i bordkledd tak. Trolig som følge av kondensering/ising i taktro på loft. Det er gjort observasjoner fra andre etasje som kan være indikasjoner på at det kan være dårlig lufting av isolerte skråtak.

### Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Ventilering av kaldt loft bør bedres.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser rundt gjenbygde skråtak.

## Vinduer

TG 2

Malte trekarmer og 2-lags glass. i andre etasje i hovedsak fra tidlig 70-tallet. Det er tatt stikkprøver på åpning/lukking av vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høy slitasjegrad og tendens til råteskadet trevirke i enkelte karmer. Det er observert indikasjoner på enkelte punkterte glass på befaring. Eventuell utskifting av punkterte ruter er å anse som en del av ett normalt vedlikehold.

### Tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en del vedlikehold av vinduer. Enkelte vinduer bør skiftes i nær fremtid.

## Dører

TG 1

Bygningen har inngangsdører av tre.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse uten for leilighet i første etasje er bygget som ett punktfundamentert bjelkelag med terrassebord.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe manglende vedlikehold og plan- og retningsavvik. Det er observert tendens til råte i rekkverk.

### Tiltak

- Tiltak:

Det er ett generelt ett vedlikeholdsbehov.

## Overflater

TG 1

Boligen har stort sett parkett og laminat på gulv. Malte overflater på gulv og vegg.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Kjeller har grovstøpte gulv på grunn. Bjelkelag og gassbetong dekke i første etasje. Bjelkelag i andre etasje.

### Vurdering av avvik:

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

Største målte avvik er på kjøkken i andre etasje.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak. Naturlig å tenke at man gjør noe oppretting ved oppussing som kan føre til merkostnader.

## Radon

TG 2

NGU har ikke kartlagt forekomst av radon for området.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 3

Skorstein av teglstein. Sotluke i kjeller. Feieluke på loft. Det er tilkoblet ett ildsted i hver etasje. Skorstein er pusset og malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kommunen som går tilsyn på piper og ildsteder. Det er ikke kjent når siste tilsyn er avholdt. Det er ikke kjent om det foreligger avvik eller anmerkninger fra siste tilsyn. Det er ikke kjent når pipene sist har blitt feid.

Skorstein har store frostskafer over tak, flere stein mangler.

### Tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å undersøke om det er registrert anmerkninger eller avvik på pipe og ildsteder hos kommunen.

Naturlig å tenke at hele skorstein rehabiliteres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

## INNSENDIG

# Tilstandsrapport

## Rom Under Terreng

TG 2

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe fuktgjennomtrenging inn igjennom vegger og gulv. Det registreres fuktnivåer i trevirke som kan gi grobunn for sopp og råte. Kjeller er noe dårlig ventilert.

### Tiltak

- Tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Trolig vil bedre ventilering være ett bra tiltak.

## Innvendige trapper

TG 2

Malt tretrapp fra første til andre etasje.

Tretrapp til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk i trappene er for lave i forhold til dagens krav. Det mangler håndsløper på vegg i begge trapper. Det er store åpninger og mangelfullt rekkverk i trapp til kjeller.

### Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav til utbedringer til dagens krav. Det bør lages noe mer sikring på trapp til kjeller.

## Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører av tre/laminat

## VÅTROM

## ANDRE ETASJE > BAD

### Generell

TG 3

Badet i andre etasje har ukjent byggeår. Det er ikke dokumentert bruk av tettesjikt.

Badet har fliser på gulv med varmekabler. Sluk av plast, med synlig banemembran under påstøp. Lakkert panel på vegger og tak. Servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i yttervegg.

### Vurdering av avvik:

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

Begrunnelse:

Rommet har ikke synlig bruk av tettesjikt på vegger eller overgang gulv/vegg.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Alder på tettesjikt i gulv.

### Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Det er tatt hull fra soverom i vegg med dusj og servant. Det er målt fukt i bunnsvill.



Baksiden av sponplate vegg soverom mot bad.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Svertesopp på baksiden av spon mot soverom. Det ble ikke registrert unormale fukt verdier. Baderommet har ikke vært i bruk på lenge.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak jfr. generelt om våtrom i andre etasje.

# Tilstandsrapport

## FØRSTE ETASJEE > BAD

### Generell

TG 3

Badet i første etasje har ukjent byggeår. Det er ikke dokumentert bruk av tettesjikt.

Fliser på gulv med varmekabel. Sluk av plast. Fliser på vegger. Malte tak. Servant innredning, toalett og opplegg for vaskemaskin. Fallforhold som oppfyller dagens krav.

#### Vurdering av avvik:

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

Begrunnelse:

Alder.

Ikke kjent bruk av tettesjikt på gulv eller vegg.

Utslag på fuktsøk vegger i dusj.

Rommet har ikke ventilasjon.

Svertesopp i fuger og tak.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

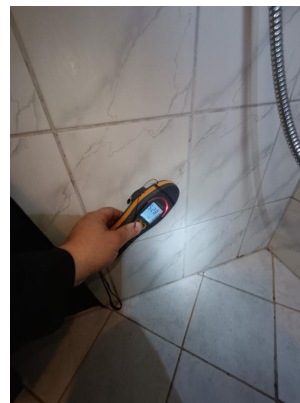
Badet kan brukes forsiktig slik det er. Anbefaler da og montere mekanisk avtrekk og tett dusjkabinett. Det er naturlig å tenke at badet står foran full oppgradering i nær fremtid. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser for fastslå ett eventuelt skadeomfang i vegger. Kan ikke utelukke skjulte fukt/råte skader.

**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Det er tatt hulltaking fra soverom i vegg bak dusj.



Fuktsøk fra baderom i dusj.



Rf-måling i dusjvegg.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det registreres noe forhøyde verdier fukt i trevirke ned mot gulv som i seg selv ikke gir grobunn for sopp og råte. Ikke mulig å måle i bunnsvill. Det ble utført måling av relativ luftfuktighet i vegg. Det registreres høy RF med en dugpunkttemperatur opp mot 13grader. I tillegg er det utført fuktsøk fra baderom med store utslag i nedre del av vegg i hjørnet i dusj.

Det er høy sannsynlighet for skjulte fukt og råteskader i vegger.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å kunne fastslå ett eventuelt skadeomfang. Tiltak jfr. generelt om våtrom i andre etasje.

## KJØKKEN

### ANDRE ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 1

kjøkkeninnredning fra omkring byggeår.

# Tilstandsrapport

## Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## FØRSTE ETASJEE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkeninnredning av noe nyere dato. Alder er ikke kjent for eier.

## Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

! TG 2

Vannrør av kobber. Stoppekran og vannmåler på hovedinntak under trapp. Stoppekran og internmåler til andre etasje i teknisk rom.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

## Avløpsrør

! TG 2

Avløpsrør av plast og stål. Stakeluke i teknisk rom.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist lufting av avløpssystemet.

### Tiltak

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

## Ventilasjon

! TG 1

Natulig ventilasjon med ventiler i vegger på soverom.

## Varmtvannstank

! TG 2

To varmtvannsberedere i kjeller på ca. 200liter hver.

**Alder:** 2012

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Beredere er 20år.

### Tiltak

- Tiltak:

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

## Andre installasjoner

! TG 1

Varmepumpe lift til luft i første etasje.

**Alder:** 2020

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

TG 2

Eldre åpent elanlegg. Inntak via kjeller. Sikringsskap til hver etasje er plassert i trapperom i andre etasje. Ingen dokumentasjon av anlegget. Eier har ikke selv bodd i boligen. Den har vært leid ut.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**Eier er ikke sikker.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.  
**Ukjent Foreligger ikke samsvarserklæring på montering av jordfeilbryter eller nye målere.**
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 Ikke kjent i følge eier.**
5. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Ukjent Ikke kjent i følge eier.**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent Ikke kjent i følge eier.**
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?  
**Nei**
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?  
**Ja**
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**

Anbefaler utvidet el-kontroll på grunnlag av manglende dokumentasjon og anleggets alder. Det er og observert en del kontakter med skader. Samt noe spenningsførende ledninger til lampepunkter som ikke er tilstrekkelig sikret. Det er og bruk av skjøtekontakter til varmtvannsbereder til tross for at det er lagt opp stikk i nærhet til bereder.

## Branntekniske forhold

TG 3

Røykvarslere og brannslukningsapparat i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat : Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Trolig noe leirholdige masser.

## Drenering

TG 2

Ukjent drenering.

### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

### Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av plasstøpt betong med sparestein. Noe ytong innvendig på tilbygd del.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Etter dagens bruk er det ikke nødvendig med tiltak.

# Tilstandsrapport

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ut av kjeller er det vannrør av stål og avløpsrør av plast. Alder er ukjent. Vurderingen er basert på antatt alder og at det ikke er gitt opplysninger som tilsier at det skal være noe galt med anlegget.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann og avløpsledninger.

### Tiltak

- 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

**Byggeår**

1990

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere takstdokument.

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder og konstruksjon.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Bygning er oppført i bindingsverk og har støpt plate av betong på grunn. Saltak av takstoler. Yttervegger er kledd med stående panel. Yttertak er tekket takpapp.

Det er ikke laget tilstandsrapport for bygningen.

## Uthus

**Byggeår**

1940

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere takstdokument.

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder og konstruksjon.

**Vedlikehold**

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold.

**Beskrivelse**

Uthus oppført i bindingsverk. Punktfundamentert bjelkelag. Saltak av sperrer. Yttervegger kledd med stående panel. Yttertak tekket med stålplater.

Det er ikke laget tilstandsrapport for bygningen.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## Tomannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m² |            |           |                                                                                        |                                        |
|----------------|-------------------|------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|                | Totalt            | P-ROM      | S-ROM     | Primærareal (P-ROM)                                                                    | Sekundærareal (S-ROM)                  |
| Første etasjee | 84                | 84         | 0         | Trapperom og entre til andre etasje.,<br>Kjøkken , Stue , Gangareal, 2 soverom,<br>Bad | Kott , Spiskammers                     |
| Andre etasje   | 63                | 63         | 0         | Entre, Gangareal, Bad , 2 soverom ,<br>Kjøkken , Stue                                  |                                        |
| Krypkjeller    | 76                | 0          | 76        |                                                                                        | Teknisk rom , Trapperom, 4 kjeller-rom |
| <b>Sum</b>     | <b>223</b>        | <b>147</b> | <b>76</b> |                                                                                        |                                        |

### Kommentar

Kottene og badet i andre etasje er ikke målbare i seg selv, grunnet skråtak. Trapperom til kjeller i første etasje er ikke i seg selv målbart og er innlemmet i etasjens p-romsareal. Kjeller har takhøyde ca.1,95-2meter

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 skjønnsmessig.

Skråtak i andre etasje i kombinasjon med liten mulighet til å skyte hele lengder med lasermåler. Enkelte veggtykkelser er satt skjønnsmessig.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet er derfor ikke kontrollert. Det må gjøres ytterligere undersøkelser !

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverksjenester

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:* I andre etasje har badet skråtak og lav takhøyde.

## Garasje

| Etasje     | Bruksareal BRA m² |          |           |                     |                       |
|------------|-------------------|----------|-----------|---------------------|-----------------------|
|            | Totalt            | P-ROM    | S-ROM     | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| Etasje     | 40                | 0        | 40        |                     |                       |
| <b>Sum</b> | <b>40</b>         | <b>0</b> | <b>40</b> |                     |                       |

### Kommentar

Byggnig er oppmålt utvendig. Bruksareal er satt skjønnsmessig.

## Uthus

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |       |       |                     |                       |
|------------|-------------------------------|-------|-------|---------------------|-----------------------|
|            | Totalt                        | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| Etasje     | 13                            | 0     | 13    |                     |                       |
| <b>Sum</b> | 13                            | 0     | 13    |                     |                       |

### Kommentar

Bygging er oppmålt utvendig. Bruksareal er satt skjønnsmessig.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Tilstede              | Rolle     |
|------------|-----------------------|-----------|
| 10.11.2022 | Steffen Torgersbråten | Takstmann |
|            | Johnny Karlsen        | Rekvirent |

## Matrikkeldata

| Kommune        | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|-----|-----|-----|-----|----------------------|----------------------------|------------|
| 3007 RINGERIKE | 86  | 241 |     | 0   | 581.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Mindes vei 4 C

### Hjemmelshaver

J K Utleie AS

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

REGULERINGSBESTEMMELSER  
0605\_431 Områderegulering Hønefoss.

Eiendommen ligger i sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, felt H710.

### Tinglyste/andre forhold

Ubekreftet grunnbokutskrift er innhentet og vedlagt.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 3 900 000 | 2018 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|--------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ingen  | 0     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SA1322>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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