



Rugdeveien 6

BOLIGTYPE
Vertikaldelt
tomannsbolig

PRISANTYDNING
kr 7 800 000

BRA/BRA-i
160/152 m

INNHold

3 FAKTA – NØKKELINFORMASJON

4 PLANTEGNING

5 INFORMASJON OM EIENDOMMEN

11 VEDLEGG:

▶ TILSTANDSRAPPORT, 25 sider

▶ EGENERKLÆRINGSSKJEMA, 8 sider

▶ BILDER, 10 stk, 5 sider

NØKKELINFORMASJON

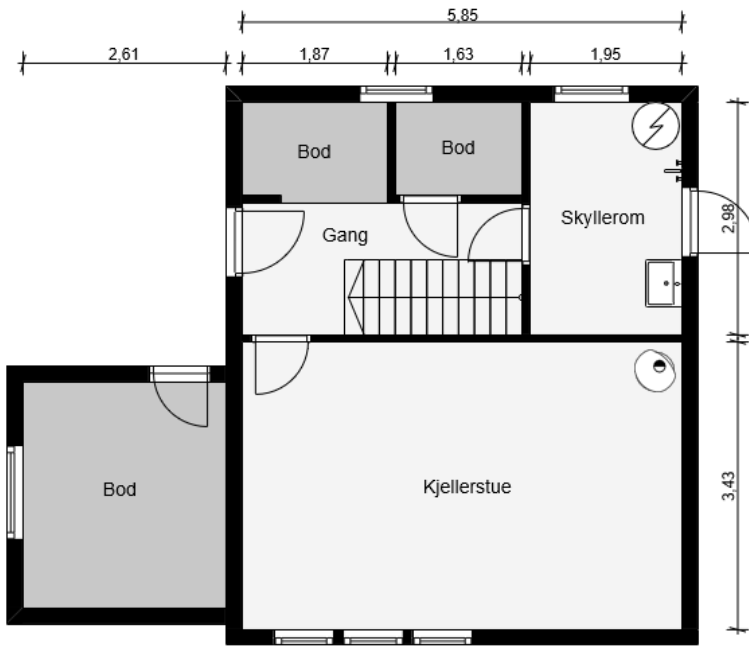
Boligen selges privat. Formell kontrakt og oppgjør vil bli utført gjennom advokat/autorisert megler.
Tilstandsrapport vedlagt. Kun ett (bagatellmessig) umiddelbart tiltak er påpekt. Boligen kan derfor tas i bruk uten behov for omfattende oppgraderinger.
Visning etter avtale. Ta kontakt gjennom Finn eller send epost til goverud@online.no. Eventuelle bud bør inneholde finansieringsbevis.

Halvpart av vertikalt delt tomannsbolig med svært gunstig beliggenhet i blindvei i godt etablert, barnevennlig og rolig boligstrøk mellom Asker og Sandvika. Solrikt og åpent med utsikt. Huset ligger på en liten høyderygg med minimal risiko for flomskade.

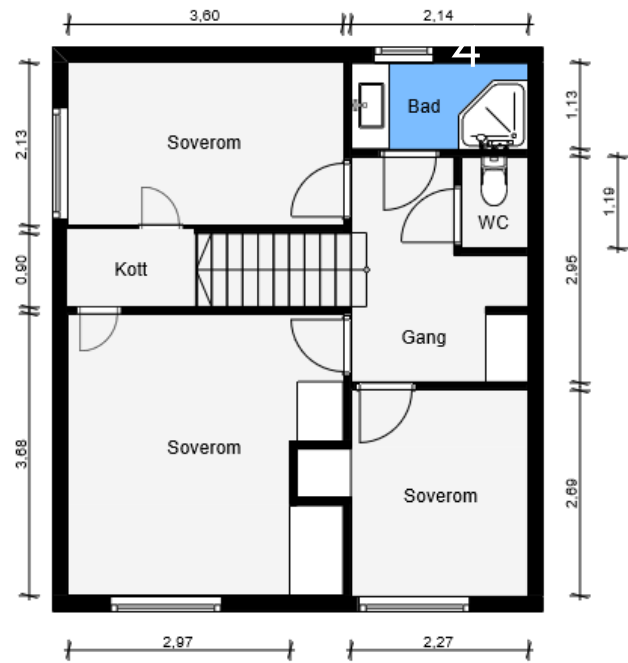
Tomt: Opparbeidet og beplantet.	PRISANTYDNING kr 7 800 000	OMKOSTNINGER* kr 196 000
Bolig: Byggeår 1957 påbygd 1972 2 etasjer Kjelleretasje 1 stue 4 soverom 1 baderom 1 WC Kjellerstue Separat vaskerom Jordkjeller Stor terrasse 2 garasjer	BRA 160 M2 BRA-i 152 m2 BRA-e (garasjer) 33 m2 TOMTEAREAL 959 m2 PÅBYGD 1972 ETASJE 2 + kjeller	TOTALPRIS kr 7 996 000 ANTALL SOVEROM 4 PEISESTUE/HOBBYROM JORDKJELLER BOLIGTYPE Vert.delt tomannsbolig BYGGEÅR 1957 (eiet) FORMUESVERDI SEKUNDÆR (2023) kr 6 826 044
Kommunikasjon: 550m til Vakås stasjon, 25 min. togreise til Oslo. 10-12 min. gange til Ravensborg bussholdeplass		FORMUESVERDI PRIMÆR (2023) kr 1 706 511
Fritid: Holmenskjæret, Hvalstrand, Sems vann, Vestmarka, Holmen fotball, ishockey, tennis, turnhall, svømmehall, bowling.	ENERGIMERKING G - Orange	

*Omkostninger er anslag på offentlige avgifter, bl.a. dokumentavgift 2.5% og evt. tinglysinggebyrer m.m.

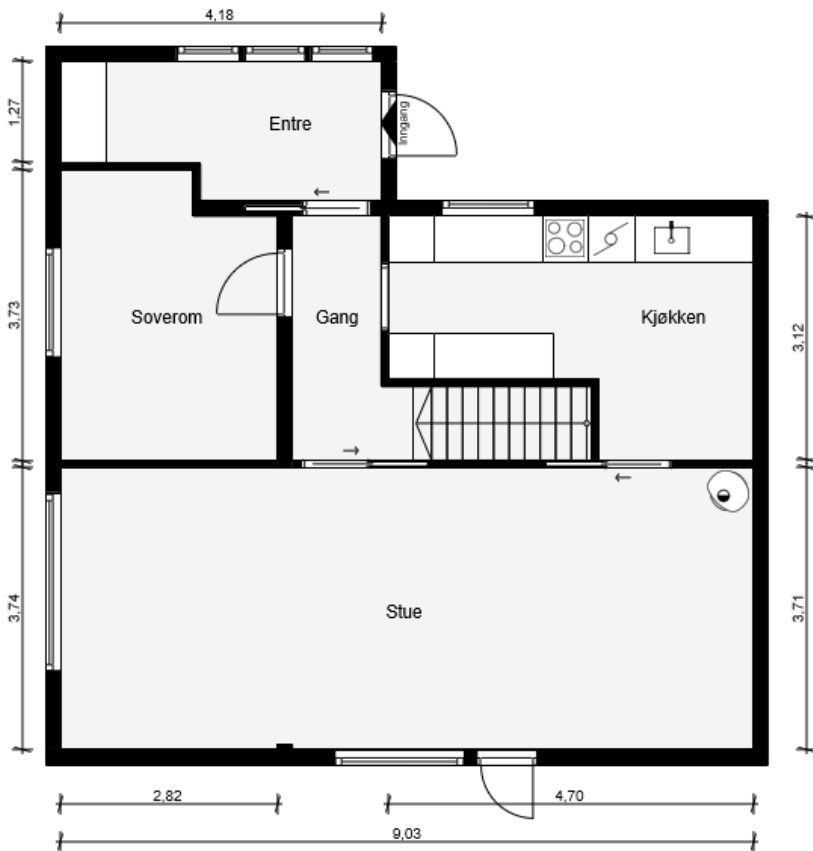
Kjeller



2. Etasje



1. Etasje



Planskissen er kun ment som en illustrasjon, avvik kan forekomme.

Om boligen

Adresse

Rugdeveien 6, 1395 Hvalstad

Kommune

Asker

Kommunenummer

3203

Matrikkel

Gnr. 1, bnr. 270

Boligtype

Vertikalt delt tomannsbolig

Byggeår

1957, påbygd 1972

Standard

Boligen har standard fra 1950-tallet, med solide materialer i en sterk konstruksjon. Den ble påbygget i 1972 med utvidet stue pluss et ekstra rom (soverom/stue) i 1. etasje, samt ny utvendig kjellernedgang med jordkjeller. Huset er vedlikeholdt og i god teknisk stand, men bærer preg av alder/slitasje og vil kunne ha behov for oppussing innvendig. Teknisk sett er det ikke behov for umiddelbare tiltak. Boligen har i alle år huset barnefamilier. Oppvarmingen er elektrisk samt en peisovn i kjellerstuen. Sør- og vestvendte vinduer bidrar effektivt til oppvarming på soldager om vinteren.

Innhold

1. etasje: romslig entré, kjøkken, stor stue og ett ekstra rom (soverom/stue).

2. etasje: 3 soverom, badrom, separat WC

Kjeller: Separat vaskerom, hobbyrom/peisestue, 2 boder, egen inngang og jord- (/potet)kjeller ved inngangspartiet.

Video av innvendig løsning finnes YouTube: Søk på «Rugdeveien 6»

[Rugdeveien 6 - YouTube](#)

Hvitevarer

Oppvaskmaskin, komfyr

Type takst

Selgers estimat, samt elektroniske estimater fra bolig tjenestefirmaer, bl.a. Hjemla. Disse har ligget område (7,5-8,5M).

Eierform bolig

Eiet

Tomtetype

Eiendommen var del av Asker prestegård og har tidligere vært festet gjennom Opplysningsvesenets Fond. Tomten ble selveiet i 2009. For fellesarealer gjelder fortsatt festekontrakten, og avgift dekkes gjennom pliktig medlemskap (p.t. kr. 400/år) i Nedre Vakås Vel.

Om boligen

Arealer

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	38	8		46	
1. etasje	71			71	33
2. etasje	43			43	
SUM	152	8			33
SUM BRA	160				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Skyllerom, Bod, Bod 2, Kjellerstue	Utvendig bod	
1. etasje	Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Soverom 1		
2. etasje	Gang, Bad, WC, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

Tomtestørrelse

959,1 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er opparbeidet med hage med flere frukttrær (eple, pære, plomme, morell). Storparten av tomten er skrånende sørvendt og solrik, noe som gir mye ekstra varme i huset. Asfaltert oppkjørsel og gårdsplass. I oppkjørselen er lagt el-varmekabel som forenkler adkomst om vinteren. Garasje i fellesbygg med nabo ved gårdsplass, samt ytterligere en garasje plassert nederst på tomten nær innkjørsel fra Rugdeveien.

Regulerings- og arealplaner

Arealplan for Vakås Borettslag (PBL 1985)

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

Grunnboksinformasjon, se vedlegg

Legalpant

Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

Vei, vann og avløp

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Vann og avløp er felles for begge boligene i huset. Kommunens vannavgift beregnes totalt og fordeles 50/50 mellom de to leilighetene. Privat vei (oppkjørsel) deles med nabo mot vest.

INFORMASJON

Selgers egenerklæring

Vedlagt egenerklæring er fylt ut av selger i forkant av bygningssakyndiges befaring foretatt den 30.10.2024.

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på tilstandsrapport og opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Beliggenhet, nabolag

Boligen har en svært god beliggenhet ved barnevennlig blindvei med korte avstander til offentlig transport, butikker, idrettsfasiliteter og friområder.

Hagen er opparbeidet med frukttrær og bærbusker.

Hagen ligger i en sydvendt og solrik skråning. Sol bidrar effektivt til oppvarming av sydvendt stue om vinteren.

Eiendommen passer bra for familier med barn og interesse for hage.

Nabolaget oppleves som veldig trygt.

Skoler: Hvalstad og Hofstad barneskoler, Steinerskolen, Torstad ungdomsskole, Nesbru VG

Barnehager: Læringsverkstedet Bjørndalen, Haugtussa Greverudveien, Hvalstad: Solstad, Tertitten, Steinerbarnehage
Billingstad: Holmen barnehage m.fl.

Idrettsanlegg: Holmen Idrettspark med Holmen Idrettshall, Holmen Ishall, Holmen Tennishall (privat), Holmen Kunstgress 1 & 2 og Holmen gressbane. Innenfor området ligger også en lysløype, skileikområde og Tuftepark samt gode turmuligheter i Grønnlia. I umiddelbar nærhet til idrettsparken ligger Holmen Svømmehall og Holmenskjæret badeplass med fine bademuligheter, sandvolleyballbaner, ballbinge og minigolfbane. Bowlingbane i kjøpesenteret.

Butikker: Kiwi Hvalstad, Joker Vakås, Holmen Senter (ca. 50 butikker)

Oversikt over tiltak TG2 og TG3 iflg Tilstandsrapport 30.10.2024

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

TG3: Rekkverk bør monteres for å øke sikkerheten i bruk av trapp.

TG2: Terrasse/veranda bør utbedres, slik at den oppnår tilstrekkelig styrke til forutsatt bruk. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft;

TG2: Deler av taket fungerer i dag, men kan med fordel vedlikeholdes/skiftes.

Utvendig > Veggkonstruksjon;

TG2: Det er ikke krav til at eldre bygninger skal oppgraderes til dagens krav, men det anbefales å kontrollere at nederste del av kledningen jevnlig. Kledningsbord med råte/sprekker bør skiftes.

Utvendig > Vinduer;

TG2: På grunn av alder bør vinduene vedlikeholdes eller på sikt skiftes.

Utvendig > Dører;

TG2: På grunn av alder bør dører vedlikeholdes eller på sikt skiftes.

Innvendig > Rom Under Terreng;

TG2: Hvis rom under terreng skal benyttes til oppholdsrom, anbefales det å gjennomføres tiltak for å redusere tilgangen til fuktighet utenfra og inn i konstruksjonen, slik at eventuelle skader ikke oppstår.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv;

TG2: For å ivareta preaksepterte ytelser i TEK 17 med høydeforskjell på minimum 25 mm fra slukrist til vanntett sjikt/membran ved dørterskel, må høydeforskjellen økes. Alternativt kan det lages en analyse som beskriver at utførelsen er tilstrekkelig.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt;

TG2: Vanntett sjikt/membran bør skiftes, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. I bad hvor det vanntette sjiktet/membran har ukjent restlevetid/gjenstående levetid, anbefales det å montere et dusjkabinett med avløpsrør direkte til sluk, for å begrense vannmengden på overflatene.

Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør:

TG2: Vann- og avløpsrør fungerer i dag, men kan med fordel vedlikeholdes/skiftes.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon;

TG2: Oppgradering til nyere ventilasjonssystemer er ikke et krav for eldre boliger. Anbefaler allikevel at det minimum etableres mekanisk avtrekksventilasjon med spalte under dørblad for luftgjennomstrømning.

Tomteforhold > Drenering;

TG2: Dreneringen kan med fordel vedlikeholdes/skiftes for å bedre bygningens fuktsikring mot grunn.

Kommentar: Boligen kan tas i bruk uten noen umiddelbare tiltak.

Grunnboksinformasjon fra Statens
kartverk
Kommune: 3203 ASKER
Gnr: 1 Bnr: 270

Data uthentet: 08.12.2024 kl.
18.30
Oppdatert per: 08.12.2024 kl.
18.19

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/207856-1/200 19.03.2010	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 45 750 GOVERUD JAN F.NR: 060248
---------------------------------	--

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1974/10344-4/100 10.07.1974	BESTEMMELSE OM DELEFORBUD Med flere bestemmelser
1974/10345-1/100 10.07.1974	BESTEMMELSE OM VEG
1974/10347-1/100 10.07.1974	BEST. OM ADKOMSTRETT Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om vann/kloakkledning Med flere bestemmelser
1974/17271-1/100 15.11.1974	SKADESLØSBREV FOR INNTIL: BELØP: NOK 3 000 PANTHAVER: NEDRE VAKÅS VEL LØPENR: 992436 OVERFØRT FRA: KNR:3203 GNR:1 BNR:270 F

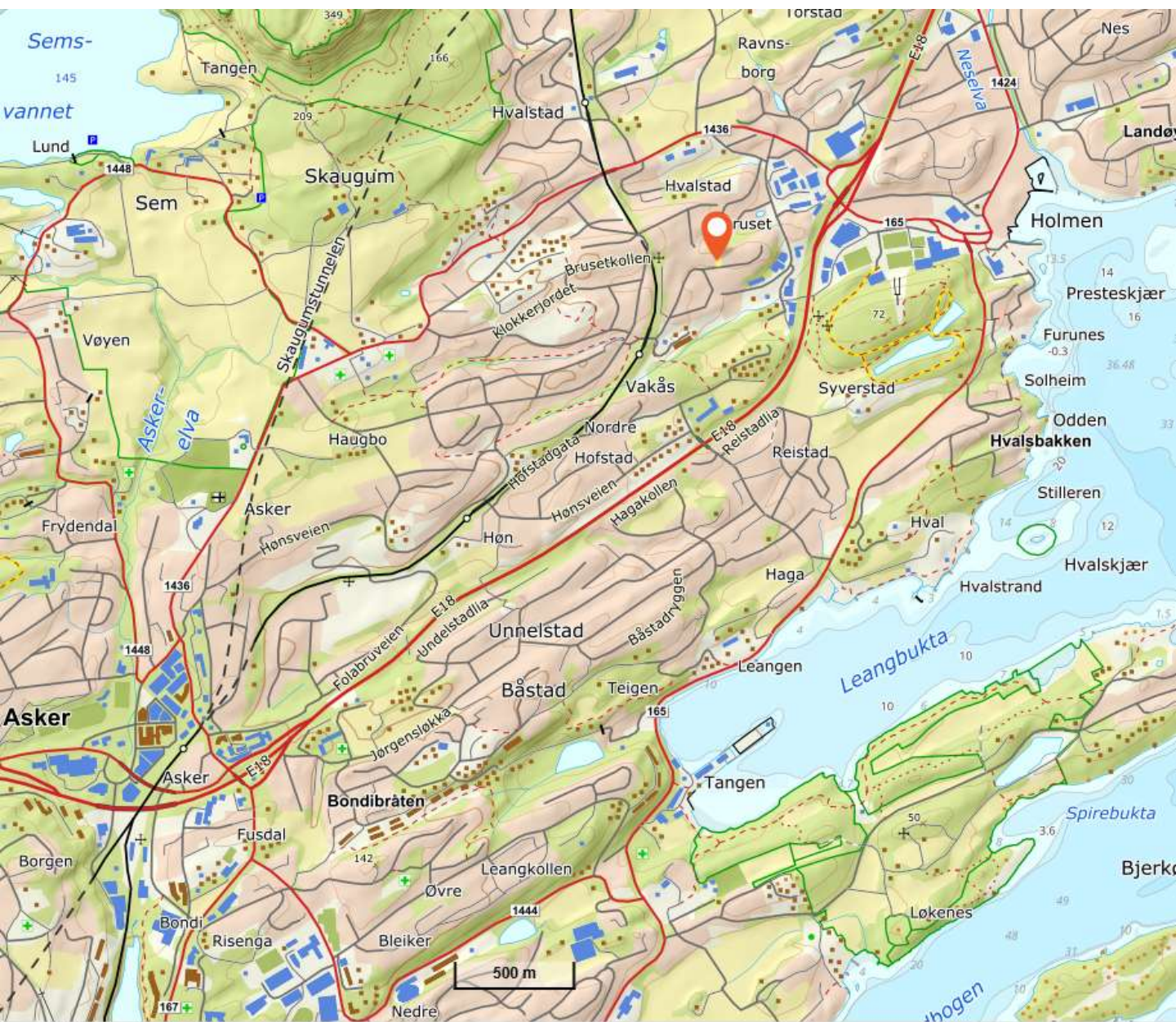
GRUNNDATA

1971/2393-1/100 25.03.1971	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3203 GNR:1 BNR:45
2020/1765589-1/200 01.01.2020 00.00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:0220 GNR:1 BNR:270
2024/53409-1/200 01.01.2024 00.00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:3025 GNR:1 BNR:270

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

INFORMASJON

Oversiktskart over eiendom 3203 – 1/270



Tilstandsrapport

 Vertikaldelt tomannsbolig
 Rugdeveien 6, 1395 HVALSTAD
 ASKER kommune
 gnr. 1, bnr. 270

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 30.10.2024

Rapportdato: 04.11.2024

Oppdragsnr.: 21067-1405

Referansenummer: JN6169

Autorisert foretak: Certus Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Per Ole Bjørnstad

Vår ref:



CERTUS TAKST



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.

CERTUS TAKST

Certus Takst utfører takst av bolig og eiendom i Oslo, Asker og Bærum.

Boligtakster som tilbys er blant annet:

- Takst for salg av bolig (Tilstandsrapport)
- Takst for kjøp av bolig (forhåndsbehandling, overtakelse og reklamasjon ved kjøp av ny eller brukt bolig).
- Ulike verditakster (forhåndstakst, tomtetakst og verditakst av bolig).
- Andre typer takseringsoppdrag.

Certus Takst er mesterbedrift, godkjent våtromsbedrift

Medlem av NITO (Norges ingeniør- og teknologorganisasjon) og Norsk Takst.

Ta kontakt for takst eller les mer om Certus Takst

HJEMMESIDE <https://www.ctas.no>



Rapportansvarlig

Per Ole Bjørnstad

takst@ctas.no

917 90 107



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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Vertikaldelt tomannsbolig med grunnmur av betong fra byggeår og noe lettklinker (Leca). Tilbygget fra 1972 er ført opp med søyler og bjelker av metall.

Yttervegg av treverk (bindingsverk) har stående og liggende klekningsbord. Etasjeskiller av treverk, bjelkelag.

Takkonstruksjon av treverk med saltak, tekket med shingel.

Bygninger som ble ført opp tidligere enn byggteknisk forskrift (TEK 17), er naturligvis bygget etter de gjeldende kravene ved søknadstidspunktet for bygningen. Blant annet er det endrede krav til ventilasjon, fuktsikring, energi (tetthet og isolering), materialvalg og tekniske løsninger.

Boliger som ble oppført eller rehabilitert i tiden mellom 1945 -1980, har ofte bygningsmateriale som kan inneholde asbest, og det er krav til hvordan asbestsanering skal foregå (fjernes, innkapsles, innbygges).

Boligen er over tre plan, har kjellerstue, stue og 4 soverom. Det er utvendig tilgang fra inngangsdør i 1. etasje og dør i kjelleretasje.

Fra stue er det trapp ned til sørvendt terrasse på ca. 33 m².

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Vertikaldelt tomannsbolig

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

Det er fremlagt tegninger som viser opprinnelig planløsning fra byggeår og senere tilbygg. Planløsningen slik den fremstår på befaringstidspunktet er noe ulik planløsningen fra tegningene, der tidligere hobbyrom er endret til kjellerstue.

Dette er endring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig bruksendring til kommunen. Etablering av vegger til utvendig bod, er ikke markert på tegningene i forbindelse med tilbygg. Det opplyses om at det er ulike retningslinjer/regulering for hva kommunen anser som søknadspliktig fasadeendringer eller ikke, og tiltak kan være søknadspliktig.

Garasje, halvpart

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje, ved vei

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

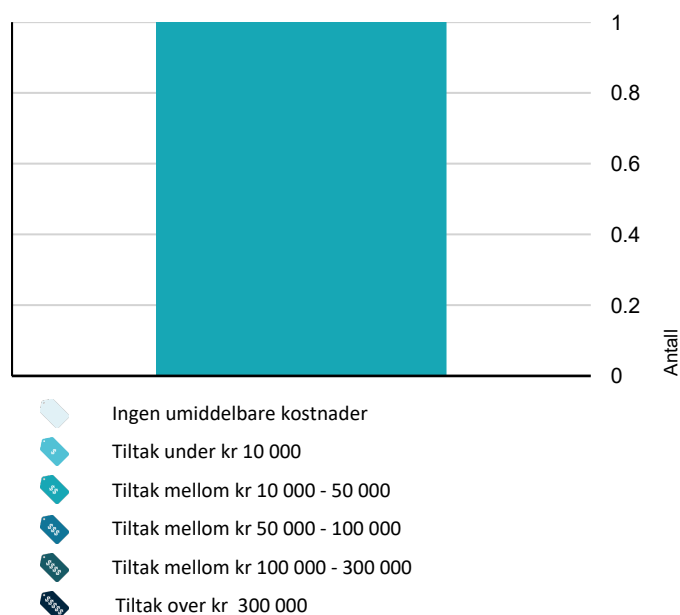
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurdering av utførelse og tilstandsgrader/TG er basert på visuelle undersøkelser, mens boligen har vært bebodd og fullt møblert. Eventuell slitasje, hakk og andre forhold, kan som følge av dette ha vært skjult for visuell undersøkelse befaringsdagen.

Bygningsdeler som har passert halvgått forventet levetid/høy alder, kan ha flere avvik, enn det som er beskrevet under avvik/tiltak i tilstandsrapporten. Det kan også være at det finnes større/alvorlig skjulte skader bak eller i tilknytning til slike bygningsdeler, og dette er noe kjøper må ta høyde for, når bygningsdelen er registrert med et vesentlig avvik på grunn av redusert vedlikehold og alder. Under rehabilitering/demontering vil det kunne avdekkes forhold/skader, som ikke var tilgjengelig under en visuell befaring.

Tilstandsgrad/TG blir generelt sett vurdert etter krav som var gjeldene ved søknadstidspunktet for oppføring av byggverket, men noen bygningsdeler kan også ha blitt vurdert etter utførelsens byggeår/alder. Det samme gjelder for vurdering av bygningsdeler som i dag har endret krav til helse, miljø og sikkerhet, men der utførelsen var vanlig på søknadstidspunktet.

Kjøper må lese hele rapporten, da bygningsdeler kan inneholde viktige opplysninger, selv om det ikke har blitt registrert ett avvik og redusert TG.

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vann- og avløpsrør [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår

1957

Vedlikehold

EIER OPPLYSER OM:

2006:

- Modernisering av bad.

2007:

- Nytt sikringsskap, kurser og elektriske punkt.

2008:

- Montert ny takteking (takshingel), egeninnsats.

2011:

- Utsifting av kjøkkenskap og oppvaskbenk.

- Utsifting av klosset i wc/toalett-rom.

-

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Bærende takkonstruksjon av treverk, med saltak. Taket er visuelt undersøkt fra soverom i 2. etasje og med drone. Det ble registrert slitasje på/ved vindskier, pipe og luftehatter, og vedlikehold må påregnes.

Taktekkingen av shingel ble skiftet i 2008, som egeninnsats av eier.

Loft ble kun undersøkt fra loftsluke, da det ikke var gangbart gulv på loftet. Fra loftsluke ble det registrert noe vepsebol og tidligere merker av fukt, antatt oppstått på grunn av fuktighet under byggetiden. Loftet er godt ventilert og fuktmerker/svartsopp, vil ha liten betydning for inneklimaet i boligen.

Takrenner, nedløp og beslag ser ut til å være av samme dato som tilbygget og har vedlikeholdsbehov.

Det registreres kun ett nedløp på hver side av takflaten for hele tomannsboligen. Eiere har ikke registrert at det renner vann ut av takrenner, men ett nedløp kan være for lite til å håndtere nedbør og takrennesystemet kan med fordel oppgraderes til dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av taket, og det er fare for fremtidig skader på grunn av alderen/tekniske løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Deler av taket fungerer i dag, men kan med fordel vedlikeholdes/skiftes.

Anbefalte tiltak for andre avvik, er nevnt i beskrivelsen.

Veggkonstruksjon

Bærende yttervegger oppført i treverk, bindingsverk, antatt isolert etter krav fra byggeår. Selve veggkonstruksjonen lot seg ikke inspisere, da ytterveggen

Tilstandsrapport

er en lukket konstruksjon.

Utvendig flater med stående kledningsbord av treverk har behov for vedlikehold/utskifting. Mindre råteskader ble registrert i enden (endeved) av kledningsbord. Planter og trær inntil/nærhet til bygninger, fører til økt fuktighet og bør jevnlig kontrolleres. Det ble også registrert sprukne kledningsbord og utskifting anbefales for å bevare bygningens regnskjerm. Kledningsbord er lagt ned mot beslag ved vinduene og disse bordene vil få økt fuktighet. Ved bruk av stikkprøver med kniv, ble det ikke registrert større råteskader rundt vinduer eller andre steder der det er fare for fukt. Det opplyses om oppbyggingen av en veggkonstruksjon har endret seg siden byggeår, blant annet krav til tetthet og isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En eldre veggkonstruksjon har ikke/har mindre luftespalte enn det som anbefales i dag. Flere kledningsbord har noe råte/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav til at eldre bygninger skal oppgraderes til dagens krav, men det anbefales å kontrollere at nederste del av kledningen jevnlig. Kledningsbord med råte/sprekker bør skiftes.

Vinduer

Vinduer har 2. og 3-lags og glass, karm og ramme av treverk, fra byggeår og fra tilbygg. Det ble verken gitt opplysninger fra kunde/selger, eller avdekket vesentlig slitasje eller skader på bygningsdelen befaringsdagen.

Vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid, der eldre vinduer slipper ut mer varme, enn de som er nyere. Å avdekke eventuelle punkterte vinduer kan være vanskelig, da dette vil kreve spesielle lysforhold. Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med for vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert over halvgått forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av alder bør vinduene vedlikeholdes eller på sikt skiftes.

Dører

Eldre inngangsdør og balkongdør har 2-lags glass, karm og ramme av treverk. Det ble verken gitt opplysninger fra kunde/selger, eller avdekket vesentlig slitasje eller skader på bygningsdelen befaringsdagen.

Dører med glassfelt er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid, der eldre dører slipper ut mer varme enn nyere vinduer. Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med for dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har passert over halvgått forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av alder bør dører vedlikeholdes eller på sikt skiftes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/veranda på ca. 33 m², med utgang fra stue har bærende konstruksjon av søyler og bjelker av treverk. Utvendig tretrapp fra terrasse til stue i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

TG3: Trapp mangler rekkverk

TG2: Terrasse/veranda har ikke fagmessig utførelse (svak konstruksjon).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG3: Rekkverk bør monteres for å øke sikkerheten i bruk av trapp.

TG2: Terrasse/veranda bør utbedres, slik at den oppnår tilstrekkelig styrke til forutsatt bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

Overflater

Gulv, vegger og tak/himling har eldre varierte overflater.

Overflatene er i hovedsak fra 1970-tallet og kan med fordel moderniseres. En fraflyttet bolig har normalt at slitasje, riper, hull og misfarging på overflater kommer frem, hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er antatt oppført etter gjeldene krav fra byggeår. I eldre bygninger vil det være knirk og større skjevheter på gulvets overflate. Kjøper må forutsette at gulv har vesentlige/store skjevheter.

En eventuell oppretting av gulv til lik høyde i alle rom, vil kunne medføre store kostnader. Bygningsdelen er ikke vurdert, da denne ikke er en del av undersøkelsene som nevnes i Forskrift til avhendingslova.

Radon

Hos Norges geologiske undersøkelse/ngu.no finnes den antatte radonforekomsten på tomten. Kartet er delt inn i områder og det kan være høyere og lavere radonforekomst, enn det som blir opplyst om på kartet. For boliger som er til og med 2. etasjer over bakkeplan, anbefales det å gjennomføre en radonmåling. Eier har gjennomført en enkel måling av radon i sommerhalvåret (skal gjennomføres fra oktober-april), der det kommer frem årsmiddelverdi som krever at det gjennomføres tiltak. Testen ble gjennomført uten luftskifte via naturlig ventilasjon, og resultatet av testen vil kun være en indikasjon.

Årsmiddelverdien av radon i rom for varig opphold (stue, lignende rom, kjøkken og soverom) bør være så lavt som mulig og må være mindre enn 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter). Igangsetting av tiltak må utføres dersom radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter).

I henhold til strålevernforskriften er utleier ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i en utleiebolig. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og er viktig å merke seg ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut. For mer informasjon se <https://www.dsa.no/radon>.

Pipe og ildsted

I stue er det en kombinert ovn for ved og fossilt brensel (parafin) og i kjellerstue er det vedovn. Det må være tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Blant annet må det være en ubrennbar plate under og foran ildsted, og ikke teppe.

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å parafinovner/oljekaminer som benytter fossilt brensel. I trappen til kjelleren ble det registrert en parafintank (oppløfter), med kobberrør frem til ildstedet i 1. etasje og bør fjernes. Eier opplyser om at det ikke er noen nedgravd tank for fossilt brensel på tomten.

Pipe har sotluke i skyllerom i kjeller. I fremlagt dokumentasjon fra feier ble pipe sist feiet i 2020.

Funksjonalitet og innvendig pipeløp er ikke vurdert, da dette ikke er med i undersøkelsesnivået for tilstandsrapporter. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at pipeløpet har blitt rehabilitert den senere tid eller om det er fyringsforbud.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerrom har varierte overflater, med en blanding av synlig murverkskonstruksjon og rom som er innredet for varig opphold. Det opplyses om at overflater som er innvendig isolert og platekledd, bidrar til å øke risikoen for at eventuelle skader bak overflaten ikke oppdages. Tegn til fukt fra grunn var synlig i utvendig bod og i kjellerstue. Fuktmåling ble gjennomført i list, der målingen var innenfor normalen, men i det øvre sjiktet.

Fuktighet mot grunn er vanlig for eldre bygninger og det anbefales å drenere og minst ha 50 % av isolasjonen på kald side (innebærer å isolere på utsiden av grunnmur/yttervegg under terreng, samt isolere gulvkonstruksjonen), slik at sjansen for fuktrelaterte skader ikke oppstår.

Rom med pusset overflate har løsnet fra underlaget (bom/hulrom), men er ikke løst slik at det flaker av.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert symptomer på fuktighet i konstruksjonen mot grunn, vanlig for byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hvis rom under terreng skal benyttes til oppholdsrom, anbefales det å gjennomføres tiltak for å redusere tilgangen til fuktighet utenfra og inn i konstruksjonen, slik at eventuelle skader ikke oppstår.

Innvendige trapper

Krav til utforming og sikkerhet i trapper har blitt endret siden byggeår, der blant annet det er endrede krav til åpninger, håndløpere og størrelse på trinn med mer. Kjøper må forutsette at trapp har vesentlige/store avvik ut fra dagen krav. Det er ikke et krav at bygningsdeler som tidligere har vært godkjent, skal oppgraderes til dagens krav, men på generelt grunnlag anbefales det at sikkerheten i trapper økes, der det lar seg gjennomføre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet ble renoverert i 2006 i henhold til fremlagt dokument fra eier.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke avdekket bom under fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv ble undersøkt på tilgjengelige flater med stikkprøver, og det ble ikke avdekket bom under fliser.

Fall til sluk er kontrollert med laservater på tilgjengelige flater befaringsdagen. Lokale ujevnheter kan forekomme.

Fall i dusjsone måles til ca. 1::50.

Det er ikke kjent om det er ca. 15 mm høydeforskjell fra flisoverflate til underkant av oppkant dørterskel.

Tilstandsrapport

Høydeforskjell fra slukrist til flisoverflate på gulv ved dørterskel/underkant av dørterskel, ble målt til 10 mm.

Gjeldende krav til fallforhold fra byggeår krever at det er tilstrekkelig fall mot sluk, fra deler av gulvet som antas å bli utsatt for vann regelmessig/bruksvann. Kravene til fallforhold er endret siden byggeår. Forhold ved lekkasjevann er vurdert ut ifra kravene for søknadstidspunktet for bygningen og ikke etter byggeteknisk forskrift (TEK 17) ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høydeforskjell fra slukrist til overkanten av det vanntette sjiktet/membran, er lavere enn preakseptert ytelse på 25 mm ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å ivareta preaksepterte ytelser i TEK 17 med høydeforskjell på minimum 25 mm fra slukrist til vanntett sjikt/membran ved dørterskel, må høydeforskjellen økes.

Alternativt kan det lages en analyse som beskriver at utførelsen er tilstrekkelig.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk i dusjsone og hjelpesluk under servant av plast. Membranen antas å ligge skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Betongen rundt sluket er noe porøs og drysser ned i vannlås.

Bygningsdelen er skjult og vurderes ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert for vanntett sjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vanntett sjikt/membran bør skiftes, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

I bad hvor det vanntette sjiktet/membran har ukjent restlevetid/gjenstående levetid, anbefales det å montere et dusjkabinett med avløpsrør direkte til sluk, for å begrense vannmengden på overflatene.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med heldekkende servant har 1-greps blandebatteri, dusjhjørne med svingbare glassdører.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke gjennomført, da tilstøtende rom er toalett/wc og mot nabo. Badet har heller ikke vært i bruk på en stund og det vil derfor heller ikke kunne avdekkes noe fuktighet (Relativ luftfuktighet/RF) i bakenforliggende konstruksjon.

Eventuell hulltaking i bakenforliggende konstruksjon, vil heller ikke kunne gi noe entydig svar angående badets tilstand, da det er lagt fordeler i veggkonstruksjonen, men er ytterligere omtalt under vann- og avløpsrør.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskbenk med 1-greps blandebatteri. Frittstående hvitevarer med oppvaskmaskin og komfyr.

Det opplyses om at det ikke var krav til komfyrvakt og lekkasjestopper for vanninstallasjoner da kjøkkenet ble oppført, men at det anbefales installert.

Fuktsøk utført med stikkprøver er foretatt med fuktindikator, og ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses å være fare for fuktvandring.

Tilstandsgraden fastsettes da kjøkkeninnredning er i den stand som kan forventes ut fra alder. Selv om det ikke ble registrert vesentlig avvik, kan kjøkkenet med fordel moderniseres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vann- og avløpsrør

Vannrør er i hovedsak av kobber fra byggeår.

Plastrør i tilknytning til bad i 2. etasje ble modernisert i 2006. Fordeler for vann er plassert i vegg mot toalett-rom, og utførelsen er ikke regnet som en vannskadesikker løsning, da eventuelt lekkasjevann vil renne på innsiden av vegg. Dette kan løses med å montere et fordelerskap, med avrenning til sluk eller det kan monteres en sensor for automatisk avstenging av vannet (lekkasjestopper).

Trykk ble undersøkt ved å åpne kraner på kjøkkenet og badet, virket som tiltenkt under befarings. Eier har heller ikke opplyst om at vanntrykket, kan bli redusert ved at det brukes flere vann flere steder samtidig i boligen.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter (Saga Expansion) med ekspansjonskar, er plassert i rom med sluk, men uten vanntett sjikt. Varmtvannsberederen kan tilkobles et overløp, slik at eventuelt lekkasjevann ledes direkte til sluket.

Avløpsrør av metall fra byggeår (soil) ble kontrollert med avrenningstest, der vann fra forskjellige sanitærinstallasjoner ble testet samtidig. Avrenning ble vurdert til å være tilstrekkelig ved visuell besiktigelse.

Eier opplyser om at tomannsboligen har felles vann- og avløpsrør, vannmåler og hovedstoppekran fra 2020, der det totale vannforbruket deles likt mellom boenhetene. Ved en eventuell rehabilitering vil det være mulig å endre dette, da rommene med vanninstallasjoner er plassert over hverandre.

Alder og tilstand for de private stikkledningene for vann og avløp er ikke kjent, men kjøper må forutsette at minst halvgått brukstid har passert og at vedlikehold vil kunne være nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vann- og avløpsrør, og det er fare for fremtidig skader på grunn av alderen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann- og avløpsrør fungerer i dag, men kan med fordel vedlikeholdes/skiftes.

Anbefalte tiltak for andre avvik, er nevnt i beskrivelsen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventilasjon som er vanlig for byggeår, med frisklufttilførsel fra ventiler i yttervegg/vinduer flere av rom for varig opphold. Selv om ventiler i vindu/yttervegg er godkjente løsninger for å tilføre friskluft til boligen, vil det kunne være nødvendig å gjennomlufter etter behov, slik at luften i rommene fornyes og den relative luftfuktigheten synker. Ventiler bør ikke tildekkes/stenges over lengre perioder.

Luftgjennomstrømning/overstrømning til rom for varig opphold anbefales (spalte under dørblad), slik at luft fra ventiler/tilluft kan bevege seg til andre rom, selv om dører er lukket.

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkkenvifte, med naturlig avtrekk ellers i boligen.

Ventilasjonssystemer er i stadig endring og kravene til utforming og ytelse har blitt endret siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon, vanlig for byggeår.

Oppgradering til nyere ventilasjonssystemer er ikke et krav for eldre boliger.

Anbefaler allikevel at det minimum etableres mekanisk avtrekksventilasjon med spalte under dørblad for luftgjennomstrømning til våtrom.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

BESKRIVELSE

Sikringsskap har totalt 16 kurser med 15 fordelingskurser, overbelastningsvern på 50 ampere i henhold til kursliste, samt automatisk strømmåler (AMS).

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Deler av det elektriske anlegget ble skiftet i 2007.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Nåværende eier/kunde har kun kjennskap til elektriske arbeider som har blitt utført under eget eie og eier/kunde opplyser om at disse arbeidene er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja SAMSVARERKLÆRING 2007
Arbeidsbeskrivelse: Nytt sikringsskap, nye punkter i leilighet.

SAMSVARERKLÆRING 2018

Arbeidsbeskrivelse: Retting av rapport.

Det opplyses om at oppstillingen av arbeidsbeskrivelser, kun er fra fremlagte samsvarerklæringer

Eksisterer det samsvarerklæring?

Ja

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Kontroll av det elektriske anlegget og funksjon for blant annet brytere, dimmere, termostater, gulvvarme og komfyrvakt undersøkes ikke, da det ikke er innenfor undersøkelsesnivået for en tilstandsrapport, og må gjennomføres av godkjent elektrovirksomhet.

På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget, når det ikke har vært gjennomført et uanmeldt el-tilsyn, innenfor de siste 5 årene.

Varmekabel i vei er lagt under halve veien. Den andre halvdel er tilknyttet nummer 4.
Varmtvannsbereder fra 2019 er koblet til stikkontakt.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boenheten har brannslukningsutstyr (brannslukningsapparat) og røykvarsler tilkoblet batteri.
Utstyr og varsling har ikke blitt funksjonstestet, men det forutsettes at dette virker, fordi det ikke har blitt gitt opplysninger om noe annet.

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring av bygningsdeler skal hindre at vann/fuktighet trenger inn i eller blir stående mot bygningskonstruksjonen.
Bygningen antas ikke å være sikret mot fukt fra grunn, da dette ikke var vanlig fra byggeår. Det er registrert grunnmurplate mot utvendig bod som ble ført opp i 1972, men har ikke fagmessig utførelse (mangler blant annet topplist).

Overvann ledes via takrenner og nedløp til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert, og det er fare for fremtidig skader som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dreneringen kan med fordel vedlikeholdes/skiftes for å bedre bygningens fuktsikring mot grunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundament fra byggeår ligger skjult under grunnmur av betong.
Tilbygg fra 1972 har fundament av søyler, til bjelker av stål under yttervegg.

Tilstandsrapport

Oppbyggingen av en grunnmur/yttervegg mot terreng har endret seg siden byggeår, der det blant annet er endrede krav til fuksikring og isolasjon.

Forstøtningsmurer

Støttemur (stablet tørrmur) mot deler av vei er ikke fast forankret til underlaget og det er fare for at steiner kan flytte på seg. For eksempel som følge av mye nedbør i massene som støttemuren ligger mot.

Det er montert en midlertidig sikring langs deler av muren, men det anbefales ytterligere undersøkelser/sikringstiltak av muren.

Støttemurer som har nivåforskjell over 0,5 meter til hardt underlag, skal sikres (rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende) for å forebygge eventuelle skader. Der det er mykt underlag skal det sikres når nivåforskjellen er over 3 meter.

Terrengforhold

Norges geologiske undersøkelse/ngu.no har informasjon om opprinnelige masser på tomten.

For å stadfeste byggegrunn må det gjøres geologiske undersøkelser. Geologiske undersøkelser er ikke gjennomført befaringsdagen, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået i en tilstandsrapport.

I innhentet dokumentasjon hos NVE og Miljødirektoratet sine kartsider, er det ikke registrert faresoner eller grunnforurensning på tomten.

Det var oppholdsvær under befaringen, men det ser ikke ut til at det er mulighet for større vannansamlinger langs bygningens grunnmur.

Bygninger på eiendommen

Garasje, halvpart



Anvendelse

Byggeår

1957

Kommentar

Standard

Garasje er oppført med eldre byggeskikk fra 1957, har bærende veggkonstruksjon av treverk og er fundamentert mot grunn. Fasader med liggende kledningsbord av treverk. Takkonstruksjon av treverk med saltak, takteking med shingel. Tilgang til garasje via leddport. Garasjeporten har bredde på ca. 2,54 m. Kjøper må forutsette at garasjen har behov for vedlikehold/utskifting av deler og at den ikke er fuktsikret mot grunn.

Vedlikehold

Det er ikke opplyst om vedlikehold.

-

Garasje, ved vei



Anvendelse

Byggeår

1972

Kommentar

Standard

Garasje er oppført med eldre byggeskikk fra 1972, har bærende veggkonstruksjon av treverk og lettklinker (Leca) mot terreng. Fasader med liggende kledningsbord av treverk og lettklinker (Leca). Takkonstruksjon av treverk med saltak, takteking med plater av metall (antatt innhold av asbest). Tilgang til garasje via vippeport. Garasjeporten har bredde på ca. 2,44 m. Kjøper må forutsette at garasjen har behov for vedlikehold/utskifting av deler og at den ikke er fuktsikret mot grunn.

Vedlikehold

Det er ikke opplyst om vedlikehold.

-

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

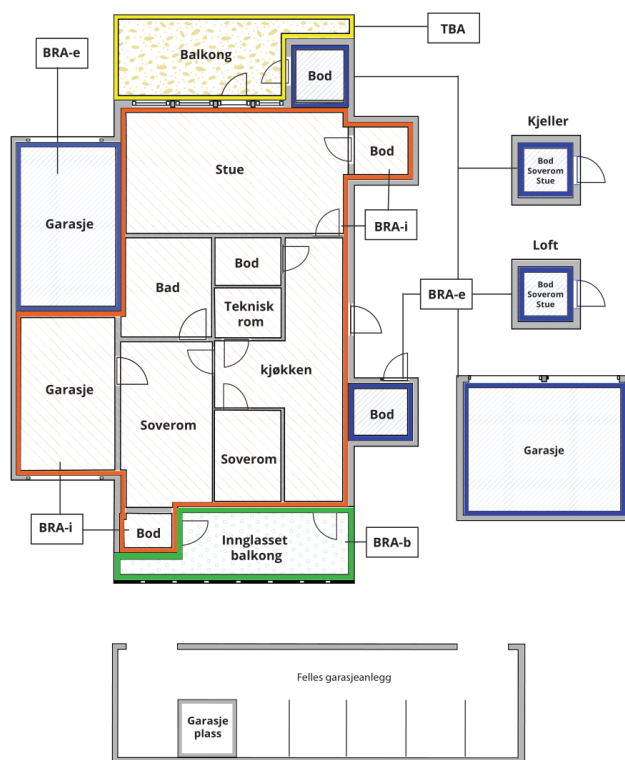
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

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

Vertikaldelt tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	38	8		46	
1. etasje	71			71	33
2. etasje	43			43	
SUM	152	8			33
SUM BRA	160				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Skyllerom, Bod, Bod 2, Kjellerstue	Utvendig bod	
1. etasje	Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Soverom 1		
2. etasje	Gang, Bad, WC, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger som viser opprinnelig planløsning fra byggeår og senere tilbygg. Planløsningen slik den fremstår på befaringstidspunktet er noe ulik planløsningen fra tegningene, der tidligere hobbyrom er endret til kjellerstue. Dette er endring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig bruksendring til kommunen. Etablering av vegger til utvendig bod, er ikke markert på tegningene i forbindelse med tilbygg. Det opplyses om at det er ulike retningslinjer/regulering for hva kommunen anser som søknadspliktig fasadeendringer eller ikke, og tiltak kan være søknadspliktig.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygninger som er oppført etter tidligere byggt tekniske forskrifter, kan ha en annen standard for brann tekniske forhold, enn det som er vanlig i dag. Dette gjelder blant annet for utgang fra branncelle, rømningsvei og materialers egenskaper for tetthet innenfor en branncelle/boenhet. Branncelleinndelingen i kaldloft og dør/vegg mellom boenhetene, har ikke branncelleinndeling i henhold til dages krav. For bygninger oppført før 1985, gjelder forskrift om brannforebygging. Denne beskriver at det skal være varsle- og slokkeutstyr i alle boliger og at eier av byggverket skal sørge for å oppgradere bygningen, slik at den tilfredsstiller krav av 1985.

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:

Garasje, halvpart

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		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Garasje, ved vei

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		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Vertikaldelt tomannsbolig	147	13
Garasje, halvpart	0	17
Garasje, ved vei	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2024	Per Ole Bjørnstad	Takstingeniør
	Jan Goverud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	1	270		0	959.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rugdeveien 6

Hjemmelshaver

Goverud Jan

Kommentar

Informasjon i henhold til Ambita.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt tomannsbolig på Vakås i Asker kommune. Nærhet til butikker, skole, barnehage og offentlig transport.

-

Om tomten

AREAL

Tomten på 959 m² var tidligere festet, men har blitt innløst.

Eier opplyser om at det er obligatorisk medlemskap i Nedre Vakås Vel, og at det er Nedre Vakås Vel som betaler festeavgift til bortfester på vegne av medlemmene for fellesarealer som fortsatt ikke er innløst (park- og friluftsområder).

VEI, VANN OG AVLØP

Adkomst via offentlig vei.

Vann- og avløp er tilkoblet med private stikkledninger innenfor eiendommen til offentlig nett.

-

Tinglyste/andre forhold

BRUKSRETTER OG HEFTELSE

Om det foreligger bruksretter og/eller heftelser i forbindelse med boenheten eller eiendommer er ikke undersøkt, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået til en tilstandsrapport. Se Grunnbokskrift for ytterligere informasjon.

BYGNINGSSTATUS OG BYGGESAK

Bygningsstatus: Det er ingen tilgjengelig informasjon hos Eiendomsverdi.no. Informasjonen vil være tilgjengelig i salgsoppgave eller kan innhentes hos kommunen.

Stemplede tegninger har blitt fremlagt av eier, men det er ukjent om kommunen har avsluttet disse tiltakene med ferdigattest. Det utstedes ikke ferdigattest for byggesaker som ble tatt i bruk før 1998.

-

Opplysninger i tilstandsrapport

OPPLYSNINGER GITT AV KUNDE

Opplysningene i tilstandsrapporten forutsetter at kunden har fremlagt alle tilgjengelige opplysninger, korrekt og at det heller ikke er utelatt informasjon som vil kunne ha betydning for kjøper. Deriblant årstall for vedlikehold/utskiftning av bygningsdeler.

Kunde er informert om å lese takstrapporten nøye for eventuelle feil, mangler eller tilleggsopplysninger, og gi tilbakemelding på disse før rapporten blir tatt i bruk.

Kjøper må alltid sette seg godt inn i gjeldende dokumenter for bygningen og området, samt gjøre grundige undersøkelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Plantegning, byggeår	28.04.1956		Gjennomgått		Nei
Plantegning, tilbygg	14.06.1971	Tilbygg 1. etasje	Gjennomgått		Nei
Plantegning, garasje	14.06.1971		Gjennomgått		Nei
Plantegning, trapp til terrasse	25.11.1987		Gjennomgått		Nei
Elektrisk arbeid 2007	25.09.2007	Arbeidsbeskrivelse for fremlagte samsvarserklæringer, er under punktet for elektrisk anlegg.	Gjennomgått		Nei
Elektrisk arbeid 2018	07.11.2018	Arbeidsbeskrivelse for fremlagte samsvarserklæringer, er under punktet for elektrisk anlegg.	Gjennomgått		Nei
Feier, tilsynsrapport	16.01.2020	Utført feiing.	Gjennomgått		Ja

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.
- Fuktøk: 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 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 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 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/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/JN6169>

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



Navn:	Deleuran.	Adresse:	Rugdevn 6
Telefon:		E-post:	

Skorstein	Antall løp	Merknad	Skorstein	Antall løp	Merknad	Skorstein	Antall løp	Merknad
A	1		C			E		
B			D			F		

Ildsted	Merke/modell	Skorstein	Sted/Etasje	Merknad	Ildsted	Merke/modell	Skorstein	Sted/Etasje	Merknad
Ildsted 1	Kombi A	1R	J		Ildsted 4				
Ildsted 2					Ildsted 5				
Ildsted 3					Ildsted 6				

Tilsynets punkter:

Adkomst for feiing og tilsyn	An-merk.	Avvik	Feie/sotluker	An-merk.	Avvik	Ildsted/røykrør	An-merk.	Avvik
1. Det er ikke tilfredsstillende adkomst for feieren til: ☐ Tak ☐ Sotluke ☐ Feieluke ☐ Røykrør ☐ Annet			7. Brennbart materiale skal ikke komme nærmere enn 30 cm. ☐ Feieluke ☐ Sotluke			14. Følgende er ikke utført fagmessig: ☐ Ildsted ☐ Røykrør ☐ Brannmur		
Feiing utført: Ja ☒ Nei ☐ Ikke behov ☐ Sotmengde:			8. ☐ Feieluke er defekt ☐ Sotluke er defekt			15. Det er ikke montert tilfredsstillende beskyttelsesplate foran/under ildsted		
Neste feiing: 1 år ☐ 2 år ☐ 4 år ☒ år ☐			Kontrollert/tømt sotluke: Ja ☒ Nei ☐ Ikke behov ☐ Eier tømmer selv ☐			16. Hull etter tidligere røykrørsinnføring må tettes fagmessig. Kontrollert røykrør: Ja ☒ Nei ☐ Ikke behov ☐		

Brannfarlig gass og flytende brensel	An-merk.	Avvik	Skorstein	An-merk.	Avvik	Andre forhold	Bemerkning
2. Lagring av farlig stoff er ikke tilfredsstillende.			9. Skorsteinen er ikke satt opp fagmessig.			17. Det er ikke tilfredsstillende rømningsforhold	
3. Service/kontroll er ikke utført.			10. Det må dokumenteres at skorsteinen er i fagmessig god stand.			18a. Slokkeutstyr i boligen er ikke tilfredsstillende.	
4. Anlegget er ikke montert/utstyrt fagmessig.			11a. Brennbart materiale skal ikke nærmere teglskorstein enn 10 cm			18b. Slokkeutstyr er ikke vedlikeholdt	
5. Fyrrom skal være egen branncelle.			11b. Skorsteinen skal være tilgjengelig for ettersyn i hele sin lengde.			19. Røykvarsler i boligen er ikke tilfredsstillende.	
6. Det skal ikke lagres brennbare materialer i fyrrom.			12. Elementskorsteiner skal minimum ha to sider tilgjengelig for ettersyn.			20. Andre forhold, se evt notatfelt i tillegg.	An-merk. Avvik
Oljefyringsanlegg/parafinbrenner			13. Anmodning til brannvesenet om å nedlegge fyringsforbud.				

Brukes fossil fyringsolje/parafin?
Ja ☐ Nei ☐
Brukes biofyringsolje/bioparafin?
Ja ☐ Nei ☐
Status for tank, hvis ikke i bruk:
Fjernet ☐ Tømt og rensset ☐
Ikke gjort noe etter avsluttet bruk ☐ Vet ikke ☐

Notater/tegning:

Feie- og tilsynstjenester AS

Dato

Eier/bruker

Feie- og tilsynstjenester AS

post@tilsyn.no



www.tilsyn.no



400 18 550



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger

Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

Tomt

Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

Fritidsbolig

Annet (spesifiser):

Gnr.

Bnr.

Seksjonsnr.

Andelsnr.

Aksjenr.

Festenr.

Adresse

Byggeår

Når kjøpte du boligen

Postnr.

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.

Ja

Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring

Standard

Utvidet

Polise-/avtale

Er det dødsbo?

Ja

Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn

Fornavn

Ny adresse

E-post

Tel. priv.

Postnr.

Sted

Mobil

SELGER 2

Etternavn

Fornavn

Ny adresse

E-post

Tel. priv.

Postnr.

Sted

Mobil

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

9e38b60d-2de3-4f1c
-ab44-0773fbf9859f

Digitalt signert av
9e38b60d-2de3-4f1c-
ab44-0773fbf9859f
Date: 2024.09.23 21:07:08 +02'00'









