

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Stegenveien 1265, 1821 SPYDEBERG

 INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 475, bnr. 27

Markedsverdi

1 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 10.08.2026

Rapportdato: 18.08.2026

Oppdragsnr.: 10040-1892

Eiendomsverdi ref nr: QC1372

Foretak: Follo Takst AS

Takstingeniør: Morten Bratberg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig

Morten Bratberg

Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845



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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand. Det er ikke tillatt å ha innlagt vann uten godkjent avløpsanlegg på eiendommen og det må da forstås at det vil være pålegg fra kommunen om fjerning av innlagt vann eller etablere godkjent renseanlegg.

Forhold som ikke er undersøkt er markert med IU. Årsaken kan være manglende tilgang, at forholdet ligger utenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar, eller at det ikke omfattes av NS3600s krav til tilstandsvurdering. Skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten å være avdekket.

Fritidsbolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Taket er tekket med metallplater. Besiktiget fra bakkenivå.
- Takrenner og nedløp er av metall.

- Det er saltak med sperrekonstruksjon. Tak er konstruert uten kaldtloft noe som gjør at undertak ikke kan inspiseres eller vurderes.

- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående villmarkspanel.

- Vinduene er malte og med 2-lags glass. Samt vinduer med koblede glass og rammer og karmer i tre.

- Malt ytterdør med glassfelt. Alder 2000.
- Malt Balkongdør med glassfelt. Ukjent alder.
- Malt dør med glassfelt ved spisestue. Ukjent alder.

- Terrasse på 25 kvm med utgang fra stue.
- Terrasse på ca 10 kvm ved spisestue.
- Terrasse på ca 15 kvm ved inngangsparti.
Terrasser/uteplasser er oppført i treverkskonstruksjon med impregnert terrassebord.

- Drivhus på eiendommen
- Utebod på eiendommen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt hovedsakelig belagt med : laminat og vinylbelegg. Vegger er besående hovedsakelig av : panel og malte bygningsplater.
Tak/himling : hovedsakelig med : malt panel, malte bygningsplater og hvite porøse (type hunton) plater.

- Trebjelkelag i etasjeskille.

- Murt pipe med frittstående vedovn i stue. Vedovn har glassfelt i dør.

- Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

- Innvendig trapp er en malt tretrapp.

- Malte slette dører i finer.

- Det ble observert muselort i krypkjelleren, noe som tyder på at mus har vært til stede i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet er innredet med dusjkabinett, forbrenningstoalett og servantinnredning. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv med vinylbelegg. Malte vegger. Naturlig ventilasjon.

- Det er ikke utført hulltaking mot dette badet da etasjeskillet under badet er tilgjengelig via krypkjeller, noe som gir innsyn til konstruksjonen uten behov for inngrep. Det ble ikke observert tegn til lekkasje i området under badet, og målinger med fuktindikator på gulv og vegger viste ikke forhøyede fuktverdier ved befaring. Basert på tilgjengelig innsyn og måleresultater vurderes hulltaking som ikke nødvendig i dette tilfellet. Dog er det en risikokonstruksjon med etasjeskiller mot kryprom hvor det er observert fukt/vann på grunn. Derav settes TG2 for å belyse denne risikoen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med varierende type fronter i lys farge.

Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum.

Avsatt plass for : komfyr og kjøleskap.

Komfyrvakt : nei.

Vannstopper : nei.

Kjøkkenet har montert kjøkkenventilator over plass for komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Det er vannrør av plast (rør i rør) og kobber rør.

- Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

- Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i krypkjeller, samt en trykktank.

- El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i entre.

Hovedsikring: 25 amp.

Sikringstype: opprinnelig skrusikringer og automatsikringer montert etter byggeåret.

Overspenningsvern: nei.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Byggegrunnen består hovedsakelig av fjell.

- Ingen synlig drenering.

Beskrivelse av eiendommen

- Boligen er oppført på ringmur av varierende konstruksjoner.
Observert ringmur av betong, lettklinker blokker.

Det er ikke tillatt å ha innlagt vann uten godkjent avløpsanlegg på eiendommen og det må da forstås at det vil være pålegg fra kommunen om fjerning av innlagt vann eller etablere godkjent renseanlegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	74 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m ²
Totalpris	1 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

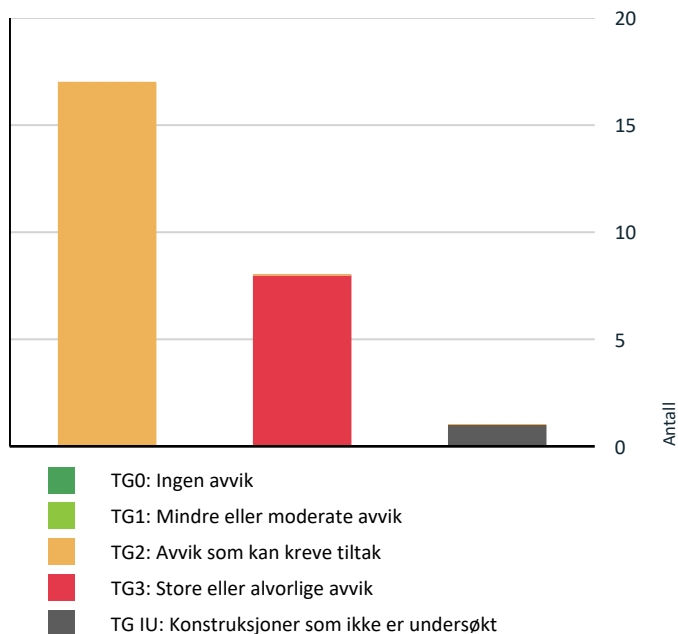
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligen er blitt ombygd fra opprinnelig byggetegninger. Det er også blitt utført et tilbygg i 1. etasje som ikke er byggemeldt. Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygget.

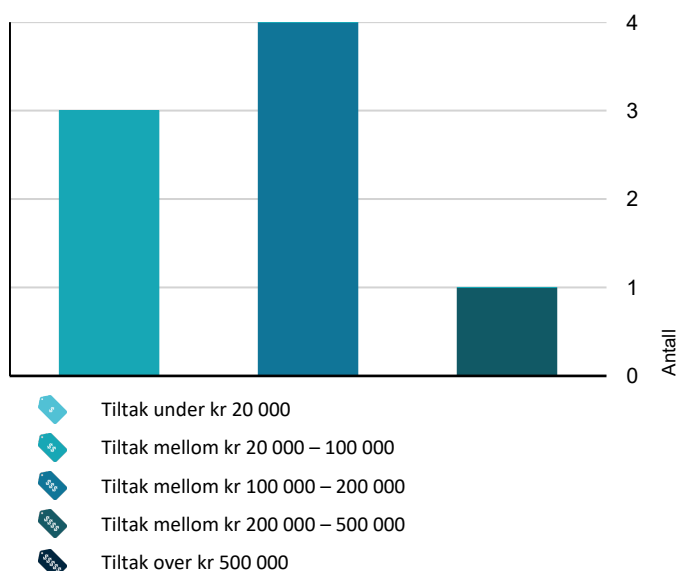
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. [Gå til side](#)
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- ! Åpninger i rekkverk på terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke, og bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Etter et søk på hjemmesiden til Norges Geologiske undersøkelse (NGU) har undertegnende registrert dette resultatet:
"Moderat til lav aktsomhet" som er det laveste intervallet.

PS: Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Det er registrert ufullstendig kursfortegnelse i sikringssskap.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ! Avvik:

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1969

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Tatt i bruk.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Boligen er blitt tilbygd med rom benyttet som spise plass. Dette er ikke byggemeldt eller godkjent av kommunen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med metallplater. Besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist uegnet type takteking på tilbygd del mot vest hvor takvinkel er svært liten. De fleste metallplater krever minimum 10–14° takfall, avhengig av type plate og leverandør.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er ikke montert forkantbeslag under takteking og ned i takrenne mot øst, og takplatene er montert slik at takvann kan renne over takrennen.

Taktekking på takflaten mot Øyern er montert oppå tidligere takteking av shingel.

Alder og tilstand på undertaket er ikke kjent.

- Takteking over inngangsdøren i underetasjen er ikke korrekt montert, da beslag mangler fra undersiden av kledningen og ut over enden på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnet takteking bør skiftes ut med en løsning som er tilpasset lav takvinkel, for å unngå økt risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er at taket kan ha utilstrekkelig beskyttelse mot vær og vind, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader.
- For lite fall på yttertak over spisestue.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Manglende forkantbeslag og feil innfesting av takplater mot øst medfører risiko for at takvann renner over takrennen. Dette kan gi økt fuktbelastning på veggkonstruksjoner og eventuelt innvendige flater. Når takplater er montert direkte oppå eldre shingel, uten kjent tilstand eller alder på undertaket, øker usikkerheten rundt takets fuktsikring. Eldre undertak kan ha redusert funksjon, og kombinasjonen av mangelfull vannavledning og ukjent undertakstilstand gir forhøyet risiko for fuktinntrengning, skader på leker og trekonstruksjoner samt redusert levetid på taktekingen.
- Det bør monteres beslag under kledningen og ut over enden på taktekingen for å hindre innsig av vann og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for vanninntrengning og skader på bygget.

Tilstandsrapport



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det mangler endelukk på enkelte takrenner.

Etter at det er lagt metallplater oppå opprinnelig takteking, uten å endre høyden eller monteringen av takrennen, kan takvann renne over takrennen.

Det er observert enkelte frostsprengte taknedløpsrør.

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

- Det bør monteres endelukk på alle takrenner for å hindre vannlekkasje til fasade og grunnmur.

Takrennene mot øyern bør justeres eller heves slik at de effektivt fanger opp takvann etter at metallplater er lagt, for å unngå vannskader på bygningens konstruksjon.

Frostsprengte taknedløpsrør bør skiftes ut for å sikre god bortledning av vann og redusere risiko for fuktskader og ytterligere skader på bygningsdeler.

- Stigetrinn på tak til pipe må monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst for feier. Manglende adkomst utgjør en sikkerhetsrisiko og kan føre til pålegg fra feiervesenet.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag, øker risikoen for slitasje, deformasjoner og redusert funksjon. Eldre komponenter kan få svekket evne til å lede vann bort fra fasade og konstruksjoner, noe som kan medføre økt fuktbelastning på yttervegger og tilstøtende bygningsdeler.

Generelt : Takrenner bør renses minst en gang pr. år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med sperrekonstruksjon. Tak er konstruert uten kaldtloft noe som gjør at undertak ikke kan inspiseres eller vurderes.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående villmarkspanel.

Vurdering av avvik:

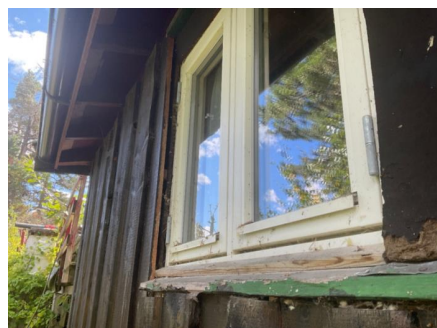
- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen, samt synlig råteskade i bunnstokken, observert via krypkjelleren under kjøkkenet. Det er uferdig kledd yttervegg på deler av vegg mot Øyern. Her er det også hull/åpninger i vindspærren. Det må forventes lite og varierende isolasjon i alle yttervegger.
- Det er ikke montert musestopper bak kledningen. Dette medfører økt risiko for at smågnagere kan komme inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning og råteskader i bunnstokk må skiftes ut.
- Spredte råteskader i stående kledning og synlig råteskade i bunnstokken medfører svekket materialstyrke og økt risiko for videre nedbrytning ved fortsatt fuktbelastning. Uferdig kledd yttervegg mot Øyern, samt hull og åpninger i vindspærren, gir redusert lufttetthet og økt fare for fuktopptak i veggkonstruksjonen. Manglende eller varierende isolasjon i ytterveggene kan gi kuldebroer, kondensrisiko og lavere energieffektivitet. Samlet sett øker dette risikoen for ytterligere skader på kledning, bunnsvill, isolasjon og underliggende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon for veggene.
- Det bør monteres musestopper bak kledningen for å hindre at smågnagere tar seg inn i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende musestopper er økt risiko for skader på isolasjon og trekonstruksjoner, samt mulige følgeskader som lukt og helseplager.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 2-lags glass. Samt vinduer med koblede glass og rammer og karmen i tre.

Alder : det er skiftet enkelte vinduer i senere tid. Ellers hovedsakelig vinduer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Vindu på bad er feilmontert. Vinduet er konstruert for liggende montering, men står montert vertikalt. Flere vinduer har tydelig værslitasje og bør vurderes utskiftet. Det er sprekk i glasset på ett vindu i underetasjen, og et annet vindu i underetasjen er kledd igjen på utsiden og fremstår som satt ut av funksjon. Mangler utvendig blekk under enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Feilmontering av vinduet på badet vil ha redusert tetthet, svekket avrenning og økt risiko for fuktopptak i tilstøtende konstruksjoner. Vinduer med tydelig værslitasje har redusert overflatebeskyttelse og kortere restlevetid, med økt fare for fuktskader og svekket funksjon over tid. Sprekk i glasset på vinduet i underetasjen medfører svekket sikkerhet og isolasjonsevne, og vinduet som er kledd igjen på utsiden fremstår som satt ut av bruk og gir usikkerhet rundt konstruksjonens tetthet og oppbygning. Manglende utvendig blekk under vinduer gir fare for vanninntrenging som igjen kan gi skader på konstruksjon. Samlet sett øker forholdene risikoen for fuktbelastning, varmetap og behov for utskifting eller utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

- Malt ytterdør med glassfelt. Alder 2000.
- Malt Balkongdør med glassfelt. Ukjent alder.
- Malt dør med glassfelt ved spisestue. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Dør ved spisestue subber til karm. Noe generell slitasje dører.

Konsekvens/tiltak

- Dør som subber mot karm gir økt mekanisk belastning på hengsler og beslag, og kan over tid føre til svekket funksjon, redusert tetthet og vanskeligere betjening. Generell slitasje på ytterdører indikerer aldring og redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for fuktpåvirkning, deformasjoner og kortere restlevetid. Forholdene kan samlet gi økt varmetap, trekk og behov for justering eller utskifting av berørte dører.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse på 25 kvm.

Terrasse på ca 10 kvm ved spisestue.

Terrasse på ca 15 kvm ved inngangsparti.

Terrasser/uteplasser er oppført i treverkskonstruksjon med impregnert terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull eller svekket innfesting på rekkverk. Svak understøttelse av terrasse mot Øyern.
- Åpninger i rekkverk på terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og forsterke eller utbedre innfestingen for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull eller svekket innfesting av rekkverket gir redusert stabilitet og økt risiko for bevegelser ved belastning. Dette kan medføre fare for personskade og ytterligere svekkelse av konstruksjonen over tid. Svak understøttelse av terrassen mot Øyern gir økt risiko for nedbøyning, deformasjoner og redusert bæreevne. Samlet sett kan forholdene føre til forkortet levetid for terrassen, behov for utbedring av bærende deler og økt risiko ved normal bruk.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat er usikkert vurdert. For utbedring av alle terrasser kan kostnadsestimat blir høyere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Dels løst rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Dels løst rekkverk på den utvendige trappen gir redusert stabilitet og økt risiko for bevegelser ved belastning. Dette kan medføre fare for personskaade ved normal bruk, samt ytterligere svekkelse av festepunkter og tilhørende konstruksjoner over tid.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

- Drivhus på eiendommen
- Utebod på eiendommen.

Tilstandsrapport



INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er belagt hovedsakelig belagt med : laminat og vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Varierende alder tilstand på alle overflater i boligen. Enkelte hakk/merker etc må kunne forventes.

Konsekvens/tiltak

- Varierende alder og tilstand på gulvoverflater medfører ulik slitasjegrad og redusert overflatekvalitet. Hakk, merker og lokale skader kan påvirke estetikk, brukskvalitet og levetid, og må forventes ved eldre eller sammensatte gulvløsninger. Over tid kan slitte overflater gi økt behov for vedlikehold eller utskifting, særlig ved videre oppgradering av rom eller innredning.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er besående hovedsakelig av : panel og malte bygningsplater.

Tak/himling : hovedsakelig med : malt panel, malte bygningsplater og hvite porøse (type hunton) plater.

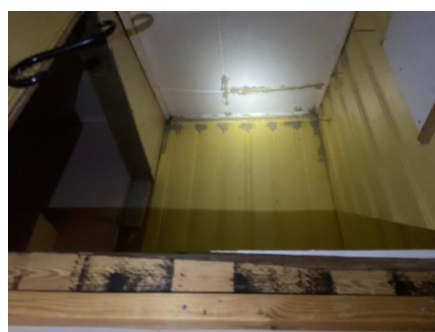
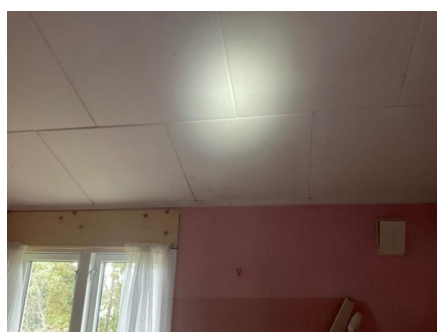
Vurdering av avvik:

- Det er enkelte plater med fuktmerker og div. merker/deformasjon. Det er varierende alder og tilstand på alle overflater.

Konsekvens/tiltak

- Fuktmerker og lokale deformasjoner i platekledde vegger og himlinger indikerer tidligere eller pågående fuktbelastning, og kan over tid gi svekket materialstyrke, misfarging og behov for utskifting av berørte flater. Varierende alder og tilstand på overflatene gir ulik slitasjegrad og redusert overflatekvalitet, med økt risiko for sprekkdannelser, ujevnheter og kortere restlevetid. Samlet sett kan forholdene medføre behov for vedlikehold eller utskifting ved videre oppgradering av rom eller ved avdekking av underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeskjell :

Ca 31 mm avvik i spisestue.

Ca 21 mm avvik i stue.

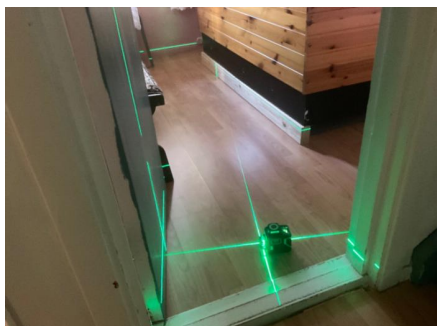
Ca 26 mm avvik i gangen underetasje og på soverom.

Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tomrestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og rom var begrenset med at boligen var møblert.

Konsekvens/tiltak

• Målte høydeforskjeller på 21–31 mm i flere rom viser at etasjeskillet har merkbare skjevheter og lokale svanker/kuler. Slike avvik kan påvirke innredning, dørfunksjon, møblering og tilpasning av faste installasjoner. Skjevheter kan også indikere setninger, deformasjoner eller ujevnheter i bjelkelag og underliggende konstruksjoner. Da ikke alle rom er målt og boligen var møblert under befaring, er det usikkerhet knyttet til omfanget av avvikene. Forholdet kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer ved fremtidig oppgradering av gulv eller konstruksjoner.

Grunnet målt høydeforskjeller anbefales nøyaktig måling på gulv. Kan være større avvik på skjevheter som ikke er observert ved denne punktmålingen. Ved evt. utskiftning av gulv/parkett bør undergulv kontrolleres opp mot høyst tillatte planavvik for det spesifikke gulv en måtte velge (det forskjell på toleransekrav til et hvert produkt).



Radon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke, og bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Etter et søk på hjemmesiden til Norges Geologiske undersøkelse (NGU) har undertegnende registrert dette resultatet: "Moderat til lav aktsomhet" som er det laveste intervallet.

PS: Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt pipe med frittstående vedovn i stue. Vedovn har glassfelt i dør.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble inspisert under trapp mellom 1. etasje og underetasje. Her ble det observert isolasjon og plast på innsiden av konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det ble kjent fuktig isolasjon bak plast mot grunnmur under trapp.

Konsekvens/tiltak

- Fuktig isolasjon bak plast mot grunnmur viser at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning over tid. Plast innerst mot grunnmur hindrer uttørking og kan føre til opphopning av fukt i hulrommet, noe som øker risikoen for muggvekst, råte og svekket materialstyrke i treverk og isolasjon. Siden forholdet er registrert under trapp, hvor inspeksjonsmuligheten er begrenset, kan omfanget av fuktpåvirkningen ikke vurderes fullt ut, og skjulte skader kan ikke utelukkes. Nærmere undersøkelser anbefales.



Tilstandsrapport

Krypjkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte. Dette i krypkjeller under 1. etasje. Denne krypkjelleren hadde også meget begrenset synlighet grunnet mye lagrede gjenstander. Nærmere undersøkelser må utføres når krypkjeller er tømt.

Ble observert stedvis vann på grunn i krypkjeller under underetasjen. Samt råte i treverksskonstruksjon som lå lagret mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å avdekke omfang og årsak til skadene, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas eventuelle utbedring av skade.
- Råteskader i konstruksjoner i krypkjelleren under 1. etasje viser at treverk har vært utsatt for langvarig fuktbelastning, noe som gir svekket materialstyrke og økt risiko for videre nedbrytning. Begrenset inspeksjonsmulighet som følge av lagrede gjenstander gjør at omfanget av skadene ikke kan vurderes fullt ut, og skjulte skader kan ikke utelukkes. Observasjon av vann på grunn i krypkjelleren under underetasjen indikerer fuktinntrenging eller mangelfull drenering, og råte i treverk som ligger direkte mot grunnen viser at materialer har vært utsatt for kapillært opptrekk eller direkte fuktpåvirkning. Samlet sett gir forholdene økt risiko for konstruksjonssvekkelser, mikrobiell vekst og behov for omfattende utbedringer etter nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

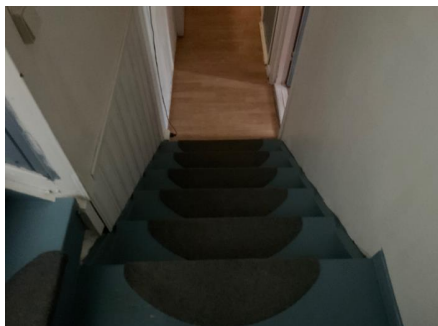
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

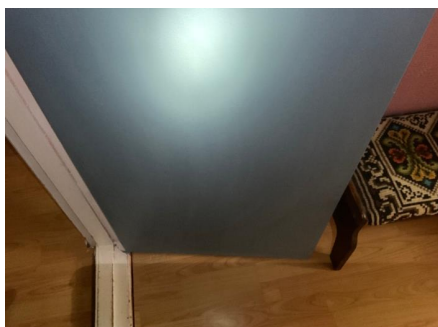
Malte slette dører i finer.

Vurdering av avvik:

- Noe generell slitasje, hakk, merker på dør/karmer etc.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring av skader og slitasje bør vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble observert muselort i krypkjelleren, noe som tyder på at mus har vært til stede i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det ble observert muselort i krypkjelleren, noe som tyder på at mus har vært til stede i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres tiltak for å hindre tilgang for mus, samt fjerne eksisterende avføring og eventuelle rester.
- Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for lukt, helseskader og ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet er innredet med dusjkabinett, forbrenningstoalett og servantinnredning. Opplegg for vaskemaskin. Gulv med vinylbelegg. Malte vegger. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

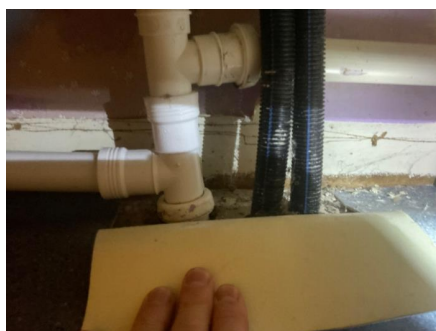
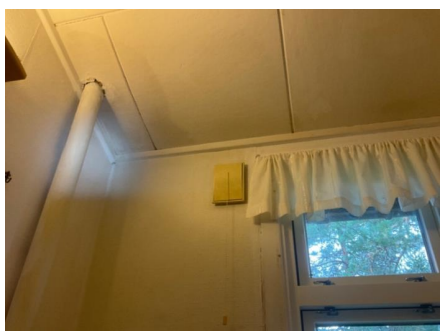
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, må tettesjikt, sluk, ventilasjon og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet er oppført før forskriftskravene av 1997 og mangler sluk i gulv, samt tett sveiset belegg som kreves for å håndtere vannbelastning. Ved lekkasje eller vannsøl vil vann kunne trenge direkte inn i tilstøtende konstruksjoner, noe som gir økt risiko for fuktskader, råte, muggvekst og svekket materialstyrke. Konstruksjonen tåler ikke normal bruk etter dagens krav, og forholdet vurderes som en risikokonstruksjon med behov for oppgradering for å sikre forsvarlig fukthåndtering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking mot dette badet da etasjeskillet under badet er tilgjengelig via krypkjeller, noe som gir innsyn til konstruksjonen uten behov for inngrep. Det ble ikke observert tegn til lekkasje i området under badet, og målinger med fuktindikator på gulv og vegger viste ikke forhøyede fuktverdier ved befaring. Basert på tilgjengelig innsyn og måleresultater vurderes hulltaking som ikke nødvendig i dette tilfellet. Dog er det en risikokonstruksjon med etasjeskiller mot kryprom hvor det er observert fukt/vann på grunn. Derav settes TG2 for å belyse denne risikoen.

Vurdering av avvik:

- Tross for ingen synlig skader er det en risikokonstruksjon med etasjeskiller mot krypkjeller hvor det er observert fukt/vann på grunn. Derav settes TG2 for å belyse denne risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Selv om det ikke ble observert synlige skader eller forhøyede fuktverdier i selve badet ved befaring, er etasjeskillet mot krypkjeller en kjent risikokonstruksjon. I krypkjelleren er det registrert fukt/vann på grunn, noe som innebærer økt risiko for fuktpåvirkning av konstruksjoner over tid. For å synliggjøre denne usikkerheten og den forhøyede risikoen settes TG2, til tross for manglende direkte skadeobservasjoner i badet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med varierende type fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Avsatt plass for : komfyr og kjøleskap.

Tilstandsrapport

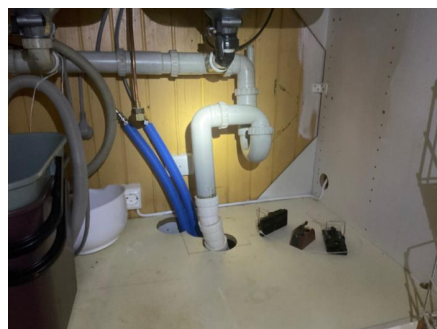
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.

Vurdering av avvik:

- Det er varierende alder og tilstand på hele kjøkkeninnredningen. Stedvis stor slitasje på fronter etc. samt er det plassert musefeller i skap under vask som tyder på at det er vært mus i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Varierende alder og tydelig slitasje på kjøkkeninnredningen gir redusert funksjon, kortere restlevetid og økt behov for vedlikehold eller utskifting av fronter og innredningsdeler. Plasserte musefeller i skap under vask indikerer at det har vært mus i boligen, noe som kan medføre risiko for lukt, forurensning, skader på installasjoner og behov for kontroll av skjulte konstruksjoner og gjennomføringer. Samlet sett gir forholdene økt usikkerhet rundt innredningens tilstand og boligens fuktsikring og tetthet mot skadedyr.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har montert kjøkkenventilator over plass for komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er hull i ventilasjonsrør fra ventilator samt virket ikke ventilator ved befarung.
- Det er hull i ventilasjonsrør fra ventilator samt virket ikke ventilator ved befarung.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.
- Hull i ventilasjonsrøret fra ventilatoren medfører lekkasje i avtrekkssystemet og gir redusert eller manglende bortledning av matos, fukt og fett fra kjøkkenet. Når ventilatoren i tillegg ikke fungerer, oppstår ingen forsert avtrekk, noe som gir økt fuktbelastning i kjøkkenet og tilgrensende rom, samt risiko for kondens, lukt og avleiringer på overflater. Svekket eller manglende ventilasjon kan også påvirke luftkvaliteten og ventilasjonsbalansen i boligen. Forholdet vurderes å kunne kreve utbedring for å sikre forsvarlig funksjon og hindre videre fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør av plast (rør i rør) og kobber rør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Det er ikke montert vannskap med sikker avrenning på vannledninger i plast (rør i rør). Fordelingsstokk er plassert i krypkjeller. Plast avløpsrør er heller ikke montert med vannsikret strekk uten brudd/koblinger på strekk fra samlestock til tappested.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre anlegget i henhold til gjeldende krav.
- Ufagmessig utførelse av vannledninger og manglende vannskap med sikker avrenning på rør i rør systemet innebærer at eventuelle lekkasjer ikke vil ledes kontrollert til et trygt avrenningspunkt. Dette gir økt risiko for skjulte fuktskader i konstruksjoner, særlig når fordelingsstocken er plassert i krypkjeller med begrenset inspeksjonsmulighet. Plastavløpsrør uten sammenhengende, vannsikret strekk fra samlestock til tappested øker sannsynligheten for lekkasje ved koblinger og overganger. Samlet sett gir forholdene forhøyet risiko for fuktinntrengning, skadeomfang som kan utvikle seg over tid, og behov for utbedring for å sikre forsvarlig vanninstallasjon.



Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Generell info :

Naturlig ventilasjon vil variere med temperatur og vind slik at man til tider vil kunne oppleve redusert ventilasjon. Ventilasjonen i boliger med denne alder er ikke tilfredsstillende slik vi kjenner systemer i dag. Det bør vurderes om ventilerings kan bedres ved alternative løsninger.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk på kjøkken via ventilator fungerer ikke som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Manglende funksjon på ventilatoren kombinert med hull i ventilasjonsrøret medfører at matos, fukt og fett ikke ledes bort som tiltenkt. Dette gir økt fuktbelastning i kjøkkenet og tilgrensende rom, med risiko for kondens, lukt, avleiringer og svekket luftkvalitet. Uten fungerende forsert avtrekk kan ventilasjonsbalansen i boligen påvirkes negativt.

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

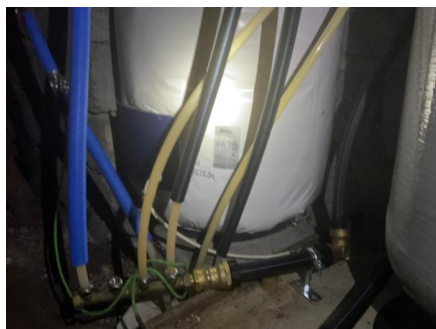
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i krypkjeller, samt en trykktank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.



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.

Tilstanden 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

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i entre.

Hovedsikring: 25 amp.

Sikringstype: opprinnelig skrusikringer og automatsikringer montert etter byggeåret.

Overspenningsvern: nei.

Vurdering av avvik:

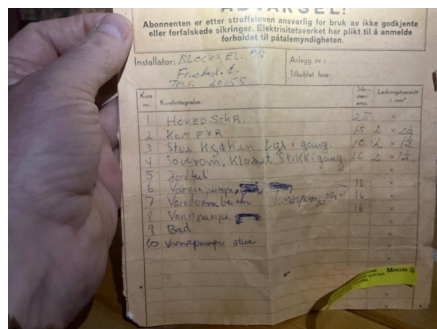
- Det er registrert ufullstendig kursfortegnelse i sikringsskap.

Tilstandsrapport

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er løst lysarmatur over speil på bad. Dette bør utbedres kontrolleres av elektriker samt anbefales en gjennomgang av anlegget i sin helhet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består hovedsakelig av fjell.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen synlig drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved underetasje/krypkjeller.
- Det ble observert synlig fukt/vann på grunnen i krypkjelleren ved befaring. Dette indikerer at vann trenger inn i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innelima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Synlig fukt og vann på grunnen i krypkjelleren viser at vann trenger inn i konstruksjonen. Dette gir økt risiko for vedvarende fuktbelastning, som kan føre til råteutvikling, svekket materialstyrke, muggvekst og forringet innelima. Ved fortsatt fuktinntrengning kan skader utvikle seg i bjelkelag, fundament og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet vurderes som kritisk for konstruksjonens levetid og krever nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere fungerende drenering og fuktsikring.

Boligen er oppført på ringmur hovedsakelig til fjell noe som gjør det svært utfordrende med å etablere en utvendig tett drenering. Det bør mulig heller vurderes tiltak inne i krypkjeller som gjør at vann som siger inn ikke skaper skader på konstruksjoner. Kostnadsestimat er usikkert vurdert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på ringmur av varierende konstruksjoner. Observert ringmur av betong, lettklinker blokker.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er observert saltutslag på innside av ringmur.

Konsekvens/tiltak

- Saltutslag på innside av ringmuren viser at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning over tid. Ved vedvarende fuktpåvirkning kan murverket svekkes, overflater forringes og risikoen for skader i tilstøtende konstruksjoner øke. Forholdet vurderes som et tegn på fuktproblematikk som bør følges opp videre.



TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Åpninger i rekkverk på terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke, og bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Etter et søk på hjemmesiden til Norges Geologiske undersøkelse (NGU) har undertegnende registrert dette resultatet: "Moderat til lav aktsomhet" som er det laveste intervallet.

PS: Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er registrert ufullstendig kursfortegnelse i sikringsskap.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Stigetrinn på tak til pipe må monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst for feier. Manglende adkomst utgjør en sikkerhetsrisiko og kan føre til pålegg fra feiervesenet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklime og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdse i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er løst lysarmatur over speil på bad. Dette bør utbedres kontrolleres av elektriker samt anbefales en gjennomgang av anlegget i sin helhet.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

Byggeår**Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Enkel beskrivelse av bod :

Bod oppført i treverkskonstruksjon på enkel fundamentering.

Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå. Kun enkel visuelt befart. Dog bemerkes følgende:

- Det er registrert relativ stor skjevhet i bygget samt generell slitasje/vær påvirkelse over tid. Må forventes utbedringer/påkostninger på bygget.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m²/69 m²

Fritidsbolig: Spisestue, Kjøkken, Stue, Trapperom, Entré, Gang, 2 Soverom, Bad

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 1 200 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 1 150 000 Konklusjon markedsverdi 1 150 000
--	---

Markedsvurdering

Markeds- og lånevurderingen er fastsatt med utgangspunkt i hva som med rimelighet kan forventes i dagens marked, tatt i betraktning eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Takstmannens verdivurdering skal ikke oppfattes som en absolutt fasit, men som et faglig begrunnet anslag basert på registrerte omsetninger av sammenlignbare boliger. Vurderingen er justert for relevante faktorer som areal, beliggenhet, standard og øvrige forhold som kan ha betydning for markedsverdien.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Stegenveien 1269 ,1821 SPYDEBERG 46 m² 1970 2 sov	15-05-2025	1 490 000	1 400 000		1 400 000	30 435
2 Stegenveien 1269 ,1821 SPYDEBERG 46 m² 1970 2 sov	10-09-2018	1 290 000	1 250 000		1 250 000	27 174
3 Stegenveien 1091 ,1821 SPYDEBERG 48 m² 1975 2 sov	16-07-2026	1 100 000	1 030 000		1 030 000	21 458
4 Stegenveien 900 ,1821 SPYDEBERG 61 m² 1964 3 sov	29-07-2026	1 250 000	1 150 000		1 150 000	18 852

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 050 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	850 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	880 000
------------------------------------	------------	----------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

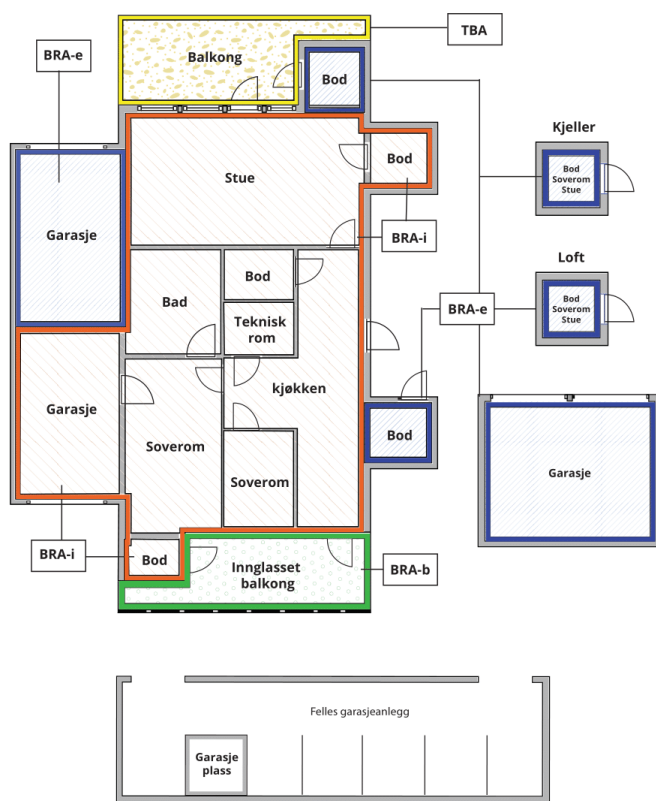
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	41			41	35
Underetasje	28			28	15
SUM	69				50
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Spisestue, kjøkken, stue, trapperom		
Underetasje	Entré, gang/ trapperom, soverom, soverom 2, bad		

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Boligen er blitt ombygd fra opprinnelig byggetegninger. Det er også blitt utført et tilbygg i 1. etasje som ikke er byggemeldt. Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygget.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er blitt utført ett tilbygg som ikke er byggemeldt til kommunen samt enkelte omgjøring som krever søknad om fasadeendringer.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Gisle Dal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	475	27		0	1967 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stegenveien 1265

Hjemmelshaver

Dal Gisle

Kommentar

Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Dog blir den beskrevet i rapporten slik den var synlig på befaringsdagen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et mindre hytteområde på Svarverud ved Øyeren. Beliggenheten er høyt og fritt, med vid utsikt over Øyeren og omkringliggende landskap.

Det er ca. 5 minutters gange ned til Øyeren, hvor det finnes gode bade- og friluftsmuligheter. Området har fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Avstand til Spydeberg sentrum er omtrent 14 km. I sentrum finnes dagligvarebutikker, apotek, bakeri, legekontor, frisør og treningssenter. Fra Spydeberg stasjon er det jevnlig togavganger mot blant annet Ski og Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Om det foreligger avtaler om vegadkomsten er ikke blitt kjent for undertegnede.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Jmf. eier.

Tilknytning avløp

Eier opplyser at avløpet består av mindre slamavskiller med overløp til grøft/grunn for gråvann. Boligen benytter forbrenningstolett, og det foreligger ingen godkjenning for utslipp av svartvann. Dette er i dag ikke en godkjent løsning og kommunen krever at renseanlegg etableres eller at vann ikke tas inn i boligen. Det er ikke tillatt å ha innlagt vann uten godkjent avløpsanlegg.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Eier tomt på ca. 1.968 kvm. Eiendommen er delvis opparbeidet med hage med gressplen og terrasse/uteplasser knyttet til boligen. Noe utsikt over Øyern. Store deler av eiendommen består av bratt terreng med fjell, trær og naturlig vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. informasjon hentet gjennom Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier viste boligen og ga opplysninger. Rapporten er blitt gjennomlest og gitt tilbakemelding til takstmann.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Befaringen er visuell og uten fysiske inngrep. Kun tilgjengelige,

Forutsetninger

synlige og sikkerhetsmessig forsvarlige flater er undersøkt. Yttertak inspiseres fra bakkenivå, stige eller loft der dette er mulig. Konstruksjoner som er skjult, innbygget, tildekket eller utilgjengelige inngår ikke. Fuktmålinger utføres stikkprøvevis på representative punkter. Befaringen gir ikke fullstendig innsyn i konstruksjoner, og skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes. Opplysninger fra eier eller andre aktører legges til grunn der de fremstår som plausible. Rapporten er en teknisk tilstandsvurdering og omfatter ikke juridiske forhold, godkjenningsstatus eller vurdering av om bygget er lovlig oppført eller innredet. Tilstandsgrader settes basert på tilgjengelig informasjon, synlige forhold og gjeldende standarder, og kan endres dersom skjulte konstruksjoner senere avdekkes eller forhold endres over tid.