

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skjelangervegen 634, 5917 ROSSLAND

 ALVER kommune

 gnr. 352, bnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m<sup>2</sup> BRA-i: 180 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.06.2024

Rapportdato: 15.08.2024

Oppdragsnr.: 20034-1257

Referansenummer: MD1048

Autorisert foretak: Skage Taksering AS



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.

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS. Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste 8 årene jobbet med prosjektledelse og anleggsledelse hos større totalentreprenørselskap. Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

## Rapportansvarlig

Ole Andre Skage

Uavhengig Takstingeniør

post@skagetaksering.no

471 79 040



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Sammendraget viser hvilke avvik boligen har fått innenfor kategori TG2 og TG3 (tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3).

## Enebolig - Byggeår: 1955

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra-tak og korrugerte metallplater.

Taknedløpene og takrenner i plast og metall.

Ytterveggene er utført i trekonstruksjon. Fasaden er kledd med trekledning.

Takkonstruksjonen er utført med sperrekonstruksjon i trevirke.

Vindu med 2-lagsglass i trekarmen.

Alder på vinder er varierende.

Ytterdøren er med malt dørbblad i trevirke.

Balkongskyvedør er med 2-lagsglass i metallkarmen.

Kjellerdøren er med malt dørbblad i trevirke.

Terrasseplatingen er utført i trekonstruksjon.

Gulvet er med spaltegulv i trevirke. Rekkverket er med trevirke og glass og metall.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

01 etg:

Entré: Laminat på gulvet, trepanel på veggene og Gang: Laminat på gulvet, smartpanel på vegger og tak-ess palter.

Stue: Laminat på gulvet, smartpanel på vegger og tak-ess palter.

Soverom: Laminat på gulvet, tapet på vegger og tak-ess palter.

02 etg:

Gang: Laminat på gulvet, smartpanel på vegger, trepanel på vegger og malt takflate.

Soverom: Laminat på gulvet, smartpanel på vegger, trepanel på vegger, malt veggflate og malt takflate.

Etasjeskillerene er med bjelkelag i trevirke.

Boligen er bygget før det kom krav til legging av radonsperre.

Iht radonkart, geo.ngu.no ligger boligen i et område med aktsomhetsgrad usikker.

Pipen er med murt teglstein-konstruksjon. Over tak er pipen kledd med pipehatt av metall.

Vedovn i stål montert i stuen.

Kjelleren er utført med betongvegger som ikke er foret på.

Gulvet er med ubehandlet betonggulv.

Trappen er i trevirke.

Innerdørene er med profilerte dørbblad i trevirke.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### .Bad

Badet er innredet med dusjkabinett, skap/skuffeinneordning med overliggende dobbel servant og toalett.

Overflater er med flis på gulvet, flis på veggene og tak-ess plater.

Det er etablert el-vifte på badet. .

Hulltaking er ikke foretatt da badet er omsluttet av yttervegger og vegg inn på soverom med større møblelement ved fuktutsatte soner.

Det er utført kontroll på underside av bad ved sluk uten å avdekke unormale forhold.

### Vaskerom

Vaskerommet er i råkjeller innredet med utslagsvask vaskemaskin og bereder. Det er sluk i gulvet.

Overflatene er med ubehandlet betonggulv delvis belagt med plastfliser, ubehandlet betongvegger og vegger med trepanel.

Hulltaking ikke foretatt da vaskerom ligger i råkjeller.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er med slette fronter, laminert benkeplate, integrerte hvitevarer og vask med komposittmateriale..

Integrerte hvitevarer: mikrobølgeovn, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.

Overflater er med laminat på gulvet, smartpanel på vegger, vannbestandig plate over benk og tak-ess plater.

Ventilator med omlufts-løsning.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasjen.

Betonggulv, malt murvegger, malt trepanel på vegger og malte plater i taket.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene er med plastrør og kobber-rør.

Avløpsrørene er av plast.

Ventilasjonen er med ventiler i vinduene.

Varmtvannsbereider er på 194 ltr og produsert i 1994..

Sikringsskapet er lokalisert i gangen.

Sikringer:

16 ampere: 2 stk

15 ampere: 1 stk.

10 ampere: 6 stk.

Det er registrert røykvarslere i de 2 øverste etasjene og et brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fundamentert til antatt faste masser.  
Boligen har drenering fra byggeår.  
Dreneringen er antatt utført med drenerende masser rundt boligen, drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedrørende funksjonalitet, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning. For eksempel vannårer i fjell terreng, tilsig av fukt etc. forbehold vedrørende dette.  
Boligen er fundamentert med grunnmur av mur og betong-konstruksjon.  
Boligen er tilknyttet offentlig vannledning.  
Avløp er med privat løsning.  
Septiktank er ikke kontrollert.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Mottatte tegninger er kun for hovedetasjen.  
Rom-plassering her stemmer med dagens bruk, eneste endring er at vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.  
Eiendomskartet viser at terrassen, annekset og vedskjulet ligger delvis utenfor tomtegrensene.

## Vedskjul

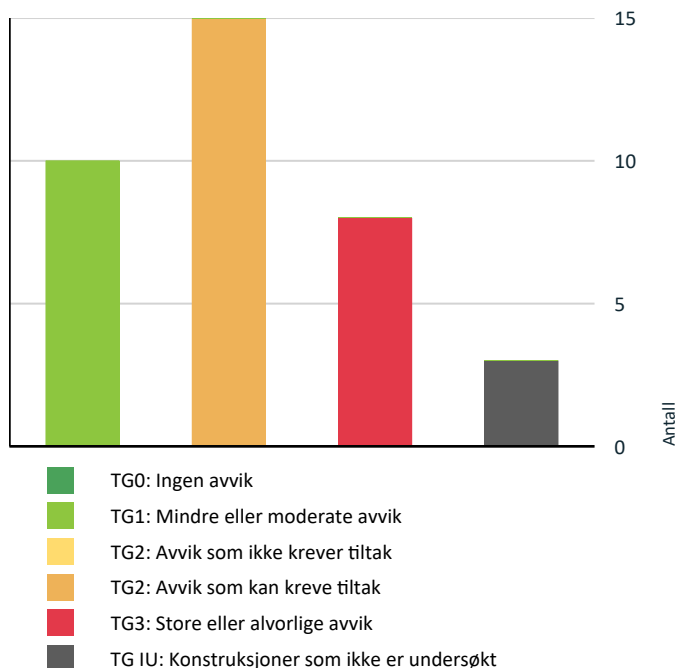
- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger ikke tegninger på vedskjul.

## Lekehus

- Det foreligger ikke tegninger
- Er merket inn på kartverket sitt eiendomskart.

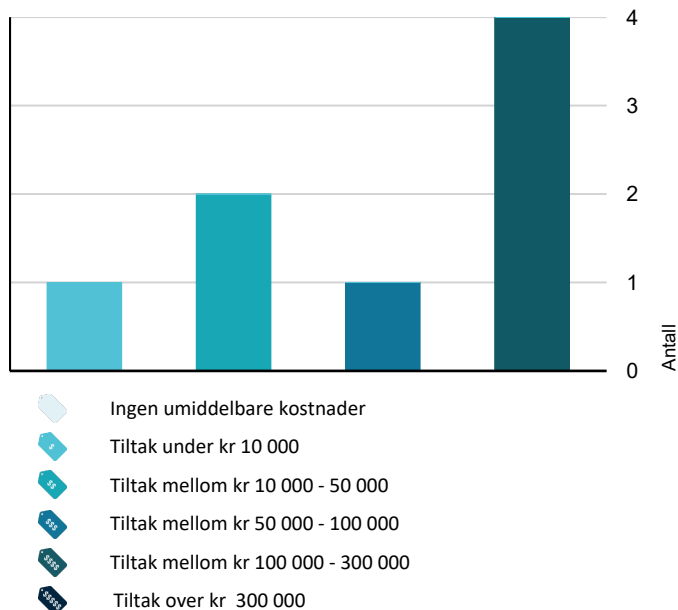
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- 
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

  - ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

---

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

---

  - ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

---

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



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

**Byggeår**  
1955

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er teknet med Decra-tak og korrugerte metallplater.

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Taknedløpene og takrenner i plast og metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Snøfangere bør monteres.

### ! TG 3 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført i trekonstruksjon. Fasaden er kledd med trekledning.

#### Vurdering av avvik:

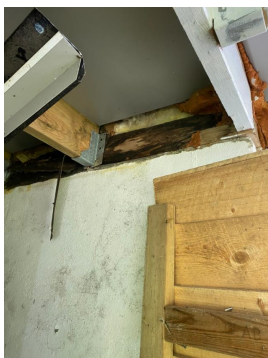
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er registrert fukt/råteskade på nederste del av yttervegg ved passasje mellom garasje og boligbygg.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen er utført med sperrekonstruksjon i trevirke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Det er noen fuktskjolder på undersiden av sutaksbord på loftet, her ble det utført fuktmålinger uten at det ble registrert unormale verdier. Fra boligdel og opp til kryploft er det ikke dampspærre i takkonstruksjonen.

Det er registrert sport av mit på loftet.

Variierende isolasjonsmateriale på loftet. Noe glassull materiale og skummadrass som kunne sees ved befaring.

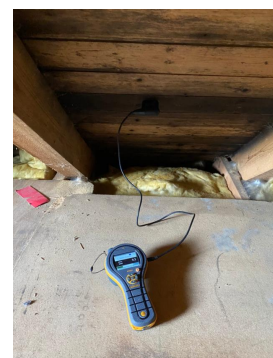
#### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Dampspærre mellom loft og etasje bør etableres.

Reisolering av loft bør foretas.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### ! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

### ! TG 2 Vinduer

# Tilstandsrapport

Vindu med 2-lagsglass i trekarmer.  
Alder på vinder er varierende.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte av vinduene er av eldre dato.

Vindu på loftet må skiftes, råteskadet på karm.  
Noe værslitasje på enkelte av kramene.

## Konsekvens/tiltak

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

Eldre vindu må påregnes siktes innen få år.

## TG 3 Dører

Ytterdøren er med malt dørbblad i trevirke.  
Balkongskyvedør er med 2-lagsglass i metallkarmer.  
Kjellerdøren er med malt dørbblad i trevirke.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Kjellerdøren har noe skader.  
Balkongskyvedør har knust glassrute.

## Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatingen er utført i trekonstruksjon. Gulvet er med spaltegulv i trevirke. Rekkverket er med trevirke og glass og metall.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

01 etg:

Entrè: Laminat på gulvet, trepanel på veggene og  
Gang: Laminat på gulvet, smartpanel på vegger og tak-ess palter.  
Stue: Laminat på gulvet, smartpanel på vegger og tak-ess palter.  
Soverom: Laminat på gulvet, tapet på vegger og tak-ess palter.

02 etg:

Gang: Laminat på gulvet, smartpanel på vegger, trepanel på vegger og malt takflate.  
Soverom: Laminat på gulvet, smartpanel på vegger, trepanel på vegger, malt veggflate og malt takflate.

Boligen er oppusset i nyere tid.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Det mangler enkelte lister og tilpasninger.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillerene er med bjelkelag i trevirke.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Deler av etasjeskiller mot kjeller etasjen er åpnet opp, her er det kald kjeller. Dette medfører varmetap om vinteren.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Radon

Boligen er bygget før det kom krav til legging av radonsperre. Iht radonkart, geo.ngu.no ligger boligen i et område med aktsomhetsgrad usikker.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Pipen er med murt teglstein-konstruksjon. Over tak er pipen kledd med pipehatt av metall. Vedovn i stål montert i stuen.

### Vurdering av avvik:

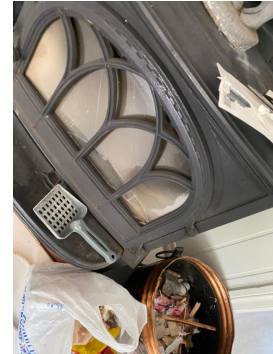
- Det er avvik:

Glassruten i vedovnen er knust.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjelleren er utført med betongvegger som ikke er foret på. Gulvet er med ubehandlet betonggulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er klak-utslag på gulv og vegger, dette er symptom for at det er fukt på utsiden av konstruksjonen og på undersiden av gulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kjelleren er utført som råkjeller uten på-lekking av yttervegger eller oppført gulv.

Ved endret bruk av kjelleren må en påregne at det må foretas utbedring av konstruksjonen.

## ! TG 1 Kryp Kjeller

Deler av bygget har krypkjeller som er oppbygget med mur av Leca og betong. Gulvet er utført med stubbegulv. Konstruksjonen er delvis åpen så det er bra lufting, men er da og eksponert for andre ytre påkjenninger.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Trappen er i trevirke.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

## ! TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Innerdørene er med profilerte dørblad i trevirke.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er innredet med dusjkabinett, skap/skuffeinndredning med overliggende dobbel servant og toalett.  
Overflater er med flis på gulvet, flis på veggene og tak-ess plater.  
Det er etablert el-vifte på badet.

### ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg.  
Tak-ess plater i taket.

### ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.  
Det er varmekabler i gulvet.  
Merknad:  
Det er fall på gulvet mot kabinettet, men fallforholdet inn mot sluken er ikke kontrollert pga dusjkabinett er plassert i veien.

### ETASJE > BAD

#### ! TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har antatt plastsluk.  
Men denne lar seg ikke kontrollere pga kabinett er plassert over slukne.  
Kabinettet er av større type type med flere dyser og taksmann har kan ikke flytte kabinettet.

### ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skuff og skapinnredning med dobbel overliggende servant.  
Toalett.  
Dusjkabinett.

### ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Ventilasjon

Badet har elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
På grunn av høyde på vifte er ikke denne funksjonstestet.

#### Konsekvens/tiltak

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

### ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er omsluttet av yttervegger og vegg inn på soverom med større møblelement ved fuktutsatte soner.  
Det er utført kontroll på underside av bad ved sluk uten å avdekke unormale forhold.

### KJELLER > VASKEROM

#### ! TG 3 Generell

Vaskerommet er i råkjeller innredet med utslagsvask vaskemaskin og bereder. Det er sluk i gulvet.  
Overflatene er med ubehandlet betonggulv delvis belagt med plastfliser, ubehandlet betongvegger og vegger med trepanel.

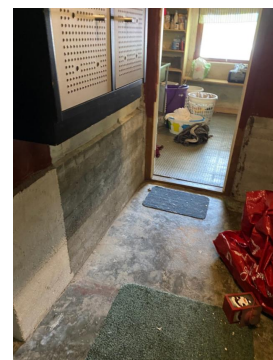
#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Det mangler tettesjikt.  
Eldre støpejernsluk i gulvet.  
Kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da vaskerom ligger i rå-kjeller.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er med slette fronter, laminert benkeplate, integrerte hvitevarer og vask med komposittmateriale..  
Integrerte hvitevarer: mikrobølgeovn, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.  
Overflater er med laminat på gulvet, smartpanel på vegger, vannbestandig plate over benk og tak-ess plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner på kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere automatisk vannstopper.

### ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Ventilator med omlufts-løsning.

## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTRUM

### ! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasjen.  
Betonggulv, malt murvegger, malt trepanel på vegger og malte plater i taket.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mangler ventilasjon.

Det er kun toalett inne i rommet.

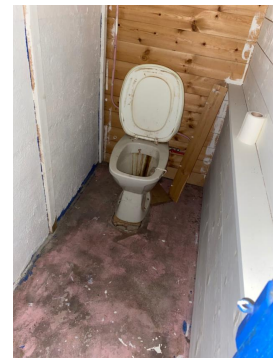
Det bør etableres automatisk vannstopper.

#### Konsekvens/tiltak

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

Rommet har behov for oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Vannrørene er med plastrør og kobber-rør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

I skap under vask er det vannrør av plast uten foringsrør.

Vannrør er tapet for å holdes på plass.

I kjeller er det registrert en del eir på koblinger.

Det er en del vannrør av kobber uten plastkappe.

Det er registrert noe kondens på enkelte av rørene.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Feste rør forsvarlig.

Bruk av foringsrør ved etablering av rør i rør.

### ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene er av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## Ventilasjon

Ventilasjonen er med ventiler i vinduene.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en ventilasjonskanal opp til loftet av eternitt. Eternitt inneholder asbest.

Står kanal urørt uten av den skades utgjør den liten risiko.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved rivning/ satinering bør det brukes godkjent selskap.

## Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er på 194 ltr og produsert i 1994..

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## 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.*

Sikringsskapet er lokalisert i gangen.

Sikringer:

16 ampere: 2 stk

15 ampere: 1 stk.

10 ampere: 6 stk.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja KG elektro har utbedret punkter fra el-kontroll.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

### Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

### Generell kommentar

Det er utført el-kontroll 24.05.2022, det var noen avvik som er blitt utbedret av KG elektro. Avvikene ble lukket 23.02.2023

Det er kun utført visuell inspeksjon av anlegget uten destruktive inngrep, da inngrep krever egen autorisasjon og kompetanse. Ved kun visuell inspeksjon vil ikke takstmann kunne oppdage bakenforliggende skader.

## 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er registrert røykvarsler i de 2 øverste etasjene og et brannslukningsapparat.

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?  
**Ja Brannslukningsapparat hadde ikke synlig årsmerking ved befaringen, men er av eldre dato.**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Røykvarslere var demontert ved befaringen pga oppussing.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Boligen er fundamentert til antatt faste masser.

## ! TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Boligen har drenering fra byggeår. Dreneringen er antatt utført med drenerende masser rundt boligen, drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedrørende funksjonalitet, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning. For eksempel vannårer i fjell terreng, tilsig av fukt etc. forbehold vedrørende dette.

Generelt:

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert symptomer på innsiden av grunnmuren som sier at det er noe fuktvandring på utsiden av grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med grunnmur av mur og betongkonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av grunnmur er med Leca som ikke er overflatebehandlet. Dette kan medføre redusert levetid på Leca da den er eksponert for ytre påkjenninger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pusser Lecamur.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vannledning. Avløp er med privat løsning.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG IU Septiktank

Septiktank er ikke kontrollert.

# Bygninger på eiendommen

## Vedskjul



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**

Byggeår ukjent

**Standard**

**Vedlikehold**

### Beskrivelse

Vedskjul er fundamentert med mur/betong mot grunn.  
Veggene er delvis i trevirke og delvid med eternittpalter.  
Taket er oppbygget med sperrekonstruksjon i trevirke og tekker med shingel.  
Bygger har mye råteskader. Betongplaten i bunn er sprukket opp.  
Tekkingen er av eldre dato.  
En må påregne full rehabilitering av vedskjulet.





## Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

### Beskrivelse

Garasje er fundamentert med plate av betong og grunnmur med varierende høyde av murt konstruksjon.

Ytterveggene er utført i trevirke.

Taket er utført med flat konstruksjon under terrassen.

Tettingen inn mot garasjen mer med terrassekassetter som ligger under teerrassebordene.

## Lekehus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

### Beskrivelse

Anneks/lekehus er fundamentert på Lecablokker mot grunner.

Ytterveggene er utført i trekonstruksjon.

Taket er utført med saltak oppbygget med sperrekonstruksjon i trevirke. Taket er tekket med korrugerte metallplater.

Det gjenstår noe mindre overflatearbeider innvendig.

Anbefaler at det etableres bedre ventilasjon da det er symptomer for dårlig ventilering.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

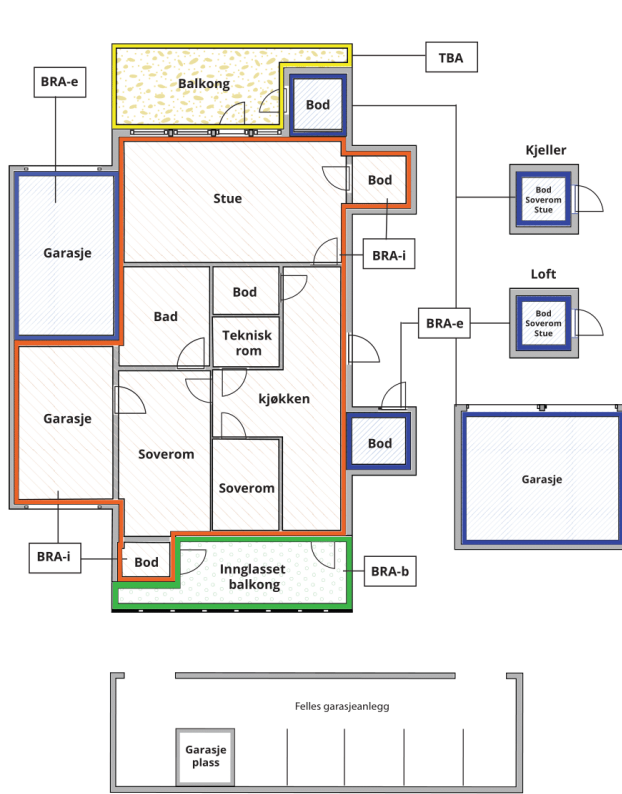
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	48			48		6	54
Etasje	82			82	77		82
Kjeller	50			50			50
<b>SUM</b>	<b>180</b>				<b>77</b>	<b>6</b>	<b>186</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>180</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang , 4 Soverom		
Etasje	Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Soverom, Bad		
Kjeller	Gang , Vaskerom , Verksted , Toalettrom , Bod		

### Kommentar

BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser.  
Arealer angis i hele m<sup>2</sup> (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

#### Øvrige Arealer:

Terrasseplating 77,2 kvm

#### Arealer rom:

Loft: Gang 6,3 kvm. Soverom 8,5 kvm gulvareal. Soverom 7,8 kvm gulvareal. Soverom 14,3 kvm. Soverom 16,6 kvm gulvareal.  
Etasje: Entré 1,7 kvm. Gang 9,9 kvm. Stue 38,2 kvm. Kjøkken 10,2 kvm. Soverom 9,9 kvm. Soverom 12,7 kvm. Bad 7,6 kvm.  
Kjeller: Gang 10,2 kvm. Vaskerom 12,8 kvm. Verksted 9 kvm. Bod 15,2 kvm. Toalett 1,8 kvm.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Mottatte tegninger er kun for hovedetasjen.

Rom-plassering her stemmer med dagens bruk, eneste endring er at vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.  
Eiendomskartet viser at terrassen, annekset og vedskjulett ligger delvis utenfor tomtegrensene.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Nytt kjøkken i 2023.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Vedskjul

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
<b>SUM</b>		<b>16</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger på vedskjul.

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
<b>SUM</b>		<b>17</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>				

### Romfordeling

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

## Lekehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
<b>SUM</b>		<b>7</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>7</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Er merket inn på kartverket sitt eiendomskart.

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	24	156
Vedskjul	0	0
Garasje	0	0
Lekehus	0	0

### Kommentar

Enebolig

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2024	Ole Andre Skage	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	352	20	0	0	1546.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skjelangervegen 634

### Hjemmelshaver

Eriksen Linda Kristin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger ved Skjelangeveien på Holsnøy i Alver kommune. Det er 5 min avstand med bil til barnehage, barneskole, ungdomsskole og fotballanlegg i Leirdalen. Med bil er det 10 min til Meland golfklubb, 17 min til Frekhaug og 25 min til Knarvik senter. Det er flotte turmuligheter i område, Eldsfjellet ligger ikke langt unna boligen.

### Adkomstvei

Kjør forbi Frekhaug Senter. Følg skilting til Skjelanger, følg vegen rundt Eldsfjellet og forbi Landsvik. Ved Kårbø ligger boligen på venstre hånd.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannledning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsløsning.

### Regulering

Tomten er regulert som LNFR.

### Om tomten

Tomten har en landlig beliggenhet i skogsområde. Rundt boligen er det opparbeidet med terrasseplating i trevirke og gruset adkomstveg.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
630 000	2000

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MD1048>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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