

Tilstandsrapport



Enebolig



Bekkefare 18, 1739 BORGENHAUGEN



SARPSBORG kommune



gnr. 1051, bnr. 554

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 23.10.2024

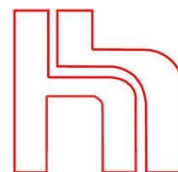
Rapportdato: 06.11.2024

Oppdragsnr.: 10596-1439

Referansenummer: DM4156

Autorisert foretak: Henrik Hals

Vår ref:



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.

Henrik Hals

Rapportansvarlig

Henrik Hals

henrik.hals@takstteam.no

958 08 570



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! 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.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er sannsynlig fundamentert til fjell/på tilkjørte steinmasser. Det er yttervegger med bindingsverk av tre, kledd utvendig med liggende trekledning. Vinduene er med isolerglass i malte trerammer.

Takkonstruksjon av sperrer med saltak løsning, isolert mot oppholdsrom. Yttertaket er teknet med undertak, sannsynlig sløyfer, lekter og takstein. Takrenner, -nedløp og beslag av stål og pipe over tak.

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein over lekter, sløyfer og forenklet undertak. Taket er besikket fra takfot.

Renner, nedløp og beslag av stål.

Montert toppbordbeslag i 2018

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Malt trepanel og vinduer i 2018 iflg. eier.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Adkomst via loftsluke med nedtrakkbar stige i trappegang.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Skiftet et vindu i stue i 2023.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt

verandadør i tre og malt kjellerdør i tre.

Treteranda med adkomst i fra stue og hage.

Tretrapp fra veranda til terreng.

Tretrapp fra gårds plass til kjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat, sponplater, bordgulv, vinyl og betong.

Vegger med malt trepanel, trepanel, malt tapet, malt mur, malte mdf-panelplater, malt mur og lettklinker.

Himling med malt trepanel, trepanel, folierte plater og stubbloftsplater.

Ny laminat i stue i og veggfornyelse på vegger i stue, samt malt brystning og himling i stue 2024.

Gulv i vindfang, bod og på kjøkken er lagt i 2024.

Opplyst av eier.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe og vedovn.

Gulvet i kontrollert bodrom er av betong og

veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke

foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte dører.

Dør til badet er ny i 2024 iflg. eier.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt undertegnede.

Vinyl på gulv med plastsluk, badromspanel på vegger og malt trepanel i himling.

Gulvmontert toalett, heldekkende servant med ettgrep blandebatteri, speil med lys over, side skap, dusjkabinett, tilluft under dørblad og elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt undertegnede.

Vinyl på gulv med plastsluk, malt strietapet på vegger og malt trepanel i himling.

Stålkum med ettgrep blandebatteri og uttak for kaldtvann, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,3.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med folierte fronter, ettgrep blandebatteri i komposittkum, flisplater over laminatbenkeplate, integrert stekeovn, integrert mikrobølgeovn, platetopp og kjøleskap.

Kjøkkenet er nytt i 2012, foruten stekeovn, oppvaskmaskin, ventilator og platetopp iflg. eier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv, malt mur og malte mdf-plater på vegger og folierte/malte palter i himling.

Gulvmontert toalett, servant med ettgrep blandebatteri, servantmøbel, speil med lys over og elektrisk styrt vifte ut i bod.

Rommet er ikke byggemeldt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe, montert i 2024.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er montert sikringsskap med automatsikringer i 1.etg.
Det er montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Sannsynligvis fundamentert til fjell/stengrunn.
Ikke gjort vurderinger på byggegrunn, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske vurderinger/undersøkelser.
Synlig grunnmursplast og sannsynlig drenerør i drenerende masser.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.
Gruset adkomst, noe fjell i dagen og plaenareal.
Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Tilkoplet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	227 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	190 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er gravd ut kjeller, som er delvis innredet, uten å byggemelde disse arbeidene.
Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.
Bad i 2.etg. er ikke innredet og benyttes i dag som bodrom.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

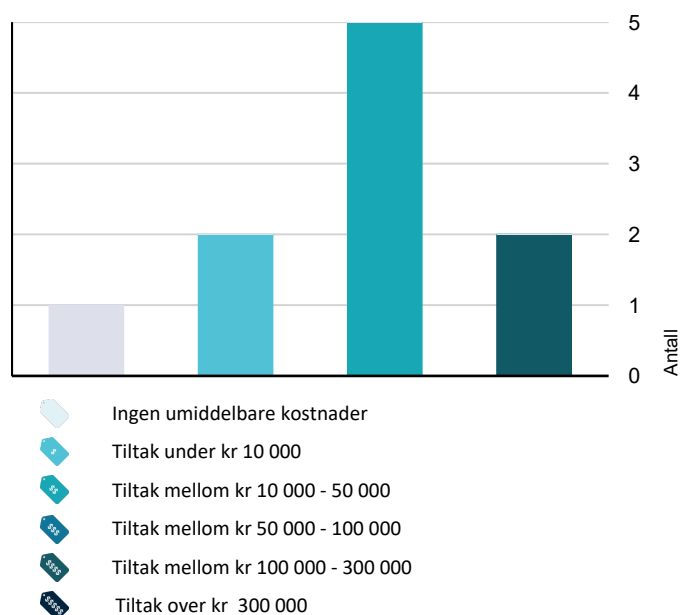
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse.

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 28 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten.

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

Alle steder hvor det i rapporten er registrert avvik, påvist eller indikert fukt, råte, lukt, sopp, spor etter skadedyr, mangel på adkomst eller liknende, krever ytterligere undersøkelse da dette kan føre til ytterligere skader på bygningsmassen og dårlig innemiljø.

Det anbefales en nærmere kontroll hos kommunen hvor det ikke er søkt om lov til bruksendring/tilbygg, brukstillatelse ol.

Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapp til kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [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](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1996

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein over lekter, sløyfer og forenklet undertak. Taket er besiktiget fra takfot.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen har slitasje på grunn av elde.
Det er registrert svertesopp på undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 3 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av stål.
Montert toppbordbeslag i 2018

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Takvann bør ledes tilstrekkelig bort fra bygningen for å unngå en for høy vannbelastning mot boligen. Snøfangere bør monteres for å sikre trygg ferdsel rundt boligen. Det bør påregnes utbedring/omlegning av renner, nedløp og beslag ved omlegning av tak.
Renner og nedløp bør generelt vaskes og holdes fri for løv og lignende hver høst og vår.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Malt trepanel og vinduer i 2018 iflg. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Mellom bord og vannbrett/vannstokk og lignende skal det være en spalte på minst 7 mm +/- 2 mm.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Adkomst via loftsluke med nedtrakkbar stige i trappegang.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Synlig svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dampspærren er enkelt og greit en plastduk som hindrer varm, fuktig luft fra oppholdsrommene i å komme gjennom tak og ut i isolasjonen på loftet. Med dampspærren forhindrer du denne luften i å kondensere på loftet og skape grobunn for mugg og råte. I tillegg har den en isolerende effekt.



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Skiftet et vindu i stue i 2023.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere av tetningslistene til vinduene er morkne.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes noe vedlikehold for å unngå ytterligere sprekke-dannelser og fuktoppsug. De fleste av de eldre vinduene har slitasje grunnet alder, og man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse.

Eldre vinduer kan ha et større varmetap.

Vinduene er i hovedsak fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder. På sikt må man kunne forvente behov for oppgraderinger og vedlikehold med hensyn til alder og forventet normal levetid. Vinduets bevegelige deler bør smøres.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt verandadør i tre og malt kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene har slitasje og behov for vedlikehold og utbedringer.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Eldre dører kan ha et større varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Vedlikehold og utbedringer bør påregnes, samt redusere faren for trekk mellom dørblad og karm.

Man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treveranda med adkomst i fra stue og hage.

Vurdering av avvik:

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

Veranda har setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Veranda bør rettes.

TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp fra veranda til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Manglende rekkverk øker faren for fallskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Utvendige trapp til kjeller

Tretrapp fra gårdsplass til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert håndløpe på to sider i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende håndløpe øker faren for fallskader.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med laminat, sponplater, bordgulv, vinyl og betong.

Vegger med malt trepanel, trepanel, malt tapet, malt mur, malte mdf-panelplater, malt mur og lettklinker.

Himling med malt trepanel, trepanel, folierte plater og stubbloftsplater.

Ny laminat i stue i og veggfornyser på vegger i stue, samt malt brystning og himling i stue 2024.

Gulv i vindfang, bod og på kjøkken er lagt i 2024.

Opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokal svikt i gulv på kjøkken, sannsynlig laminaten som reiser seg.

Knirk i gulv på soverom i 2.etg.

Manglende belistninger på bod i 1.etg.

Glipper i laminat og stedvis manglende belistning i 2.etg.

Saltutslag på vegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med merker, manglende belistning, glipper, slitasje og sår må utbedres for å få tg:1 eller 0.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 14 mm. høydeforskjell innenfor 2 m. med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. i bod 1.etg.

Målt 20 mm. høydeforskjell gjennom rommet med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. i bod 1.etg.

Det er også høydeforskjell i 2.etg.

Visse gulv krever en planhet innenfor noen gitte mm. for å opprettholde garantien.

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.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad
- Boligens Aktsomhetsgradområde ligger også i et område "moderat til lav", informasjon er hentet i fra <http://www.ngu.no>.
- NGU er landets sentrale institusjon for kunnskap om berggrunn, mineralressurser, løsmasser og grunnvann i Norge.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Et for høyt radonnivå kan påvirke innemiljøet negativt og gir økt fare for liv og helse.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i kontrollert bodrom er av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Bodrom har fjell i dagen som leder vann inn i boligen, det meste av vannet vil renne langs fjellet og under gulvet. Det er midlertidig tilførsel av vann og vanddamp/kondens inn i boligen som er uønsket.

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.

Påse at området er tilstrekkelig ventilert til en hver tid.

Ting, trevirke og gjenstander som har/kan ta skade av fukt bør ikke ha direkte kontakt med underlaget, skadet/fuktutsatt treverk i kjeller fjernes slik at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Fare for fukt og soppdannelse ved for høy fuktpåkjenning over tid, som igjen vil føre til et dårlig innemiljø.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløpe bør monteres for å minske risiko for fallskader.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.
Dør til badet er ny i 2024 iflg. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til vaskerom og et soverom tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt undertegnede.
Vinyl på gulv med plastsluk, malt strietapet på vegger og malt trepanel i himling.
Stålkum med ettgreps blandebatteri og uttak for kaldtvann, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har svimerke på vinyl, blandebatteriet drypper og det er lite til ingen fall mot sluk. Del av vegg er uten malt strietapet men med innfelt malt plate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Rommet bør utbedres for å føre våtrommet opp til dagens krav og minimere faren for fuktskader i konstruksjonen og tilstøtende konstruksjoner.

Skadet overflate bør skiftes.

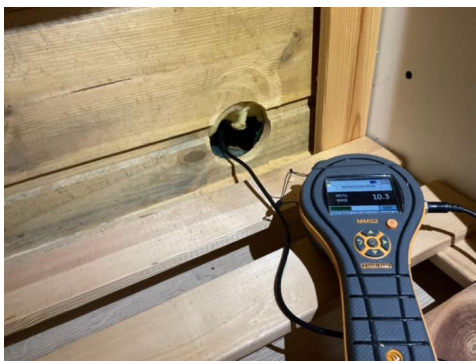
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,3.



1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt undertegnede.

Vinyl på gulv med plastsluk, baderomspanel på vegger og malt trepanel i himling.

Gulvmontert toalett, heldekkende servant med ettreps blande batteri, speil med lys over, side skap, dusjkabinett, tilluft under dørrblad og elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har motfall til sluk, krakeleringer i servant, det er sprekk i vinyl på gulv, glipper mellom plater på vegger og og utette rørgjennomføringer i baderomspanel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Et våtrom uten tilstrekkelig membran på gulv og/eller del av vegg kan blant annet ikke brukes til å vannbelaste direkte på gulv/vegg over tid. Rommet bør utbedres for å føre våtrommet opp til dagens krav og minimere faren for fuktskader i konstruksjonen og tilstøtende konstruksjoner.

Badet er av eldre dato og vegger bør ikke belastes med vann over tid, videre bruk av dusjkabinett/lukket system anbefales frem til en eventuell modernisering.

Bruk av dusjkabinett minsker risiko for en eventuell vannlekkasje til tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig sprekkdannelse i vinyl.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinylen bør utbedres.

Utbedres i sammenheng med oppgradering av våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med folierte fronter, ettgreps blandebatteri i komposittkum, flisplater over laminatbenkeplate, integrert stekeovn, integrert mikrobølgeovn, platetopp og kjøleskap. Kjøkkenet er nytt i 2012, foruten stekeovn, oppvaskmaskin, ventilator og platetopp iflg.eier.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Folien er løs på flere av forntene, ca. 7 ble registrert, nærmere kontroll anbefales for å få korrekt antall.

Som forventet har innredningen noe slitasje, stedvise merker og utstyr med mer enn halvpart av levetiden er forbigått på hvitevarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand, men rommet har behov for utbedringer/oppgradering. Med tanke på lekkasjesikring og bruk av komfyrvakt bør dette installeres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilasjon er oppbrukt. Kjøkkenventilator haren levetid på ca. 15-20 år, og viftemotorer og andre driftskritiske deler kan skiftes eller repareres for å sikre og forlenge levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for tiltak nå, men grunnet høy alder kan skader plutselig oppstå.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulv, malt mur og malte mdf-plater på vegger og folierte/malte palter i himling.

Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servanbmøbel, speil med lys over og elektrisk styrt vifte ut i bod.

Rommet er ikke byggemeldt.

Vurdering av avvik:

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

Avtrekk bør føres ut av boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

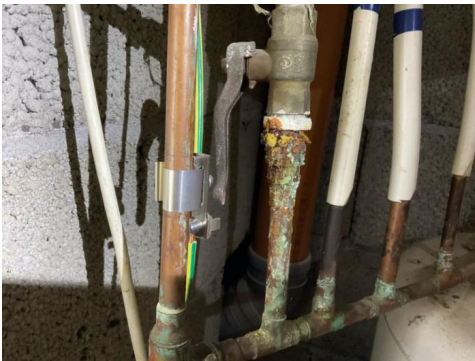
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

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.

Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartlegging av avløpene og rør i vegger under betong. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det, spesielt soverom.

Dette for å unngå et dårlig innneklima og fuktproblemer.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe, montert i 2024.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- 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.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i 1.etg.

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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1996
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Nåværende eier har kun benyttet en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet til sine el-arbeider som har gitt samsvarserklæring.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det foreligger en godkjent godkjent kontroll av elektriske anlegg i fra 2013.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

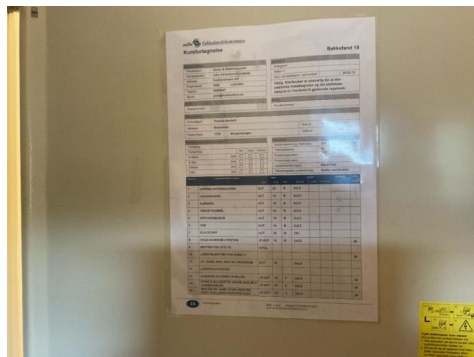
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Løs ledning til avtrekksvifte på bad.
Rustdannelse på kapslingsskrue til stikkontakt på bod.
Kabel er klemt bak stikkontakt i 2.etg.
Løs kabel til avtrekksvifte i kjellerbod.
Kabel mellom koblingsboks og tilkoblingspunkt til v.v.bereider i kjeller står ut i fra veggen.
Løs ledning på yttervegg.
Det er innredet i kjeller under nåværende eiers eiertid, ingen samsvarserklæring er fremlagt undertegnede.**

Generell kommentar

Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år.
En kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig fagperson anbefales.
Ingen samsvarserklæring på de senere arbeidene er fremlagt.
Estimatet er ikke en bekreftet sum på eventuelle kostnader for å få anlegget godkjent, men en antatt sum til en elkontroll og mindre utbedringer. Beløpet vil variere ut i fra hvilke tiltak som må utføres for at anlegget blir godkjent og kan og i noen tilfeller vil overstige estimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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 montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Sannsynligvis fundamentert til fjell/stengrunn.
Ikke gjort vurderinger på byggegrunn, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske vurderinger/undersøkelser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig grunnmursplast og sannsynlig drensrør i drenerende masser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Manglende kantlist til grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

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

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Eldre drensrør har overgått til forventede levetid. Topplist bør monteres for å hindre vann, løv ol. å trenge inn bak grunnmursplast. Synlig saltutslag på vegg mot grunn tyder på fuktvandring i yttervegg og utbedringer bør påregnes for å forhindre ytterligere fuktskader. Vanninnsig i kjeller kan gi fuktproblemer, skader og dårlig innneklima.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Deler av muren er ikke pusset, det anbefales at mur over grunn pusset.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det er sprekker i deler av grunnmur, bør observeres over tid. Sprekker bør observeres over tid og utbedres om ytterligere sprekker oppstår. Ellers utbedres etter behov.
Mur pusset for å forhindre fuktoppsug i mur.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Deler av støttemur er ikke pusset.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Støttemur bør utbedres og pusses.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Terrenghold

Gruset adkomst, noe fjell i dagen og plaenareal.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

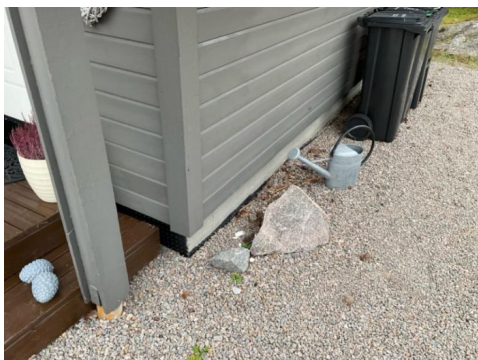
Det er fjell i dagen og underliggende fjell som leder vann inn mot bygningen, samt flatt terreng til lite fall med mulighet for vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Boligen står på fjell og det er vanskelig å oppnå en fullgod bortledning av vann til boliger som er fundamentert direkte på fjellgrunn uten større terrengjusteringer. Mangelfull bortledning av overvann vil kunne gi fuktskader i bygningsmassen, dette vil også kunne føre til et dårlig innemiljø.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).

Tilkoplet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartlegging av utvendige rør og skjulte rør i boligen. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Bil og lagringsplass.

Byggeår

2005

Kommentar

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen er oppført i trekonstruksjoner med støpt gulv på grunn.

Yttervegger er kledd med liggende trepanel og taket er av tresperrer takstoler med saltakløsning, tekket med takstein.

Leddporter med port åpner av tre og sidedør av tre, samt vinduer med isolerglass. Leddportene har en lysåpning på ca. 1,77 meter.

Det er innlagt strøm.

Skjevheter i gulv gir vannansamling på gulv fra utvendig vanninnsig.

Garasjen er rettet etter skjevheter, noe skjevheter gjenstår, sprekk i støpt gulv.

Det er ikke utført en tilstandsvurdering på dette bygget av undertegnede.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

190 m²/122 m²

Enebolig: Vindfang, 5 Bod, Stue m/trapp, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Trapperom, 3 Soverom, Kott, Entré, Toalettrom, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 37 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 800 000

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

Markedsvurdering

Boligen ligger i et populært boområde og anses som normalt lett omsettelig.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bekkefaret 20 ,1739 BORGENHAUGEN 100 m ² 1992 3 sov	19-10-2021	3 500 000	3 650 000		3 650 000	36 500
2 Bogringen 19B ,1739 BORGENHAUGEN 117 m ² 1994 3 sov	22-11-2021	3 750 000	3 950 000		3 950 000	33 761
3 Bjørnefaret 2 ,1739 BORGENHAUGEN 110 m ² 1987 3 sov	24-04-2022	3 650 000	3 670 000		3 670 000	33 364
4 Theagata 7 ,1739 BORGENHAUGEN 108 m ² 1987 3 sov	19-08-2024	3 429 500	3 350 000		3 350 000	31 019
5 Bjørnefaret 7 ,1739 BORGENHAUGEN 170 m ² 1988 5 sov	17-03-2022	4 590 000	4 520 000		4 520 000	26 588
6 Kalakroken 37 ,1739 BORGENHAUGEN 132 m ² 1977 2 sov	12-10-2021	3 490 000	3 490 000		3 490 000	26 439
7 Kalakroken 34 ,1739 BORGENHAUGEN 143 m ² 1978 2 sov	07-09-2021	3 690 000	3 690 000		3 690 000	25 804

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

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	24 346
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	310 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	240 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 790 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

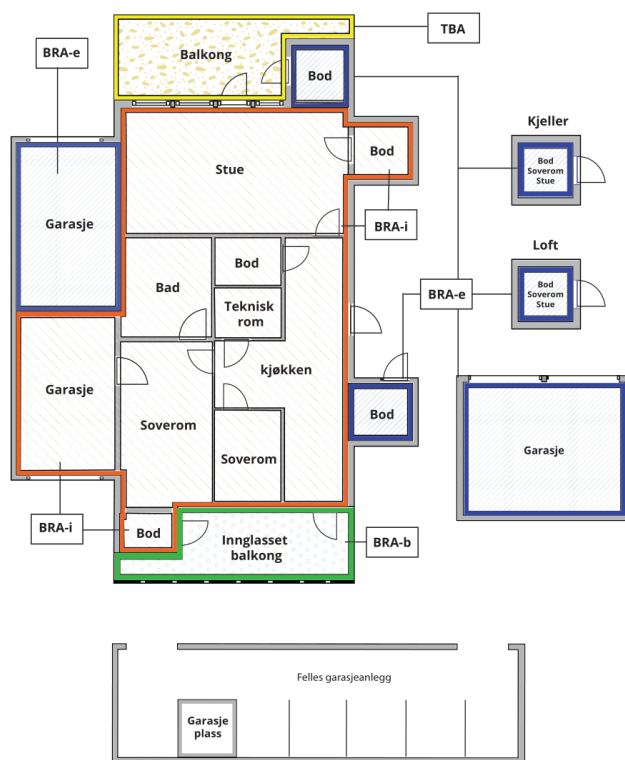
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	78			78	15		78
2.Etasje	44			44		7	51
Kjeller		68		68			68
SUM	122	68			15	7	197
SUM BRA	190						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang , Bod , Stue m/trapp , Bad , Vaskerom , Kjøkken		
2.Etasje	Trapperom , Bod (bad), Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kott , Bod 2		
Kjeller		Entré , Bod , Bod 2, Toalettrom , Kjellerstue	

Kommentar

Kjeller har fjell i dagen og det bør påregnes arealavvik i kjeller grunnet dette.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gravd ut kjeller, som er delvis innredet, uten å byggemelde disse arbeidene. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Bad i 2.etg. er ikke innredet og benyttes i dag som bodrom.

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: Ny laminat i stue i og veggfornyer på vegger i stue, samt malt brystning og himling i stue 2024. Gulv i vindfang, bod og på kjøkken er lagt i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller er innredet til varig opphold og det er ikke godkjent rømningsvei og lysforhold i denne delen.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	159	31
Garasje	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2024	Henrik Hals	Takstingeniør
	Therese Amdahl og Thomas Amdahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1051	554		0	675.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita) . Arealet er ikke kontrollert av undertegnede	Eiet

Adresse

Bekkefare 18

Hjemmelshaver

Amdahl Therese, Amdahl Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i et barnevennlig og populært boområde på Surfelling, ca. 4 km. fra Sarpsborg sentrum. Det er gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg og forretninger. Gode bussforbindelser.

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Regulering

Det er registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset adkomst, plenareal, beplantning og dels naturtomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 335 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Kommunale avgifter			Gjennomgått	2	Nei
Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger	18.10.2024		Gjennomgått	2	Nei
Midlertidig brukstillatelse	06.05.1996		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsrapport	19.10.2024		Gjennomgått	3	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DM4156>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon