Tilstandsrapport

Enebolig
Skomakerveien 14, 1640 RÅDE
RÅDE kommune
gnr. 66, bnr. 25

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 16.12.2025 **Rapportdato:** 30.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20247-1771 **Eiendomsverdi ref nr:** LW6231

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS

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

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.

Rapportansvarlig

Arnstein Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
boligconsult.no@gmail.com
900 34 021

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger landlig til på Missingmyr i Råde kommune.
Boligen er oppført i ca 1900 i hht eiendomsverdi, og er senere tilbygget, men ukjent når dette er utført.
Boligen er over to etasjer, og har en krypkjeller.
Krypkjelleren var ikke tilgjengelig, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser, da det er ukjent tilstand i denne.
Det er et eldre bad som bør oppgraderes.
Det er en garasje på eiendommen med en bod i enden, samt en frittstående bod.
Tomten er ikke opparbeidet, og er forholdsvis gjørmete. Det er dyrehold på eiendommen.
Boligen har flere konstruksjoner som bør oppgraderes, dette er nevnt i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.
Boligen har eldre takrenner.
Eier opplyser at pipebeslaget er fra ca fra 2011.
Ytterveggene har stående kledning.
Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.
Ukjent oppbygning av ytterveggene, ei heller dokumentert.
TG gjelder for kledningen.
Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført i trekonstruksjon.
Det er en liten luke til loftet.
Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å
se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.
Malt ytterdør med glassfelt.
Malt terrassedør med tolags glass.

INNVENDIG Gå til side

Det er generelt bruksslitasje på overflatene.
Noe overflatebehandling eller utskifting bør påberegnes.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
I loftstuen er det målt skjevheter på ca 45 mm gjennom rommet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.
Det er montert vedovn i stuen.
Innerrøret i pipen er ikke inspisert.
Eldre pipe i teglstein.
Det er ikke luke til krypkjelleren.
Eier opplyser at det er stubloft.
Lakkert innvendig trapp med tette trinn.
Innvendige furudører i en eldre utgave.
Noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.
Det er montert luft-til-luft varmepumpe.
Varmepumpen var i bruk på befaringen, men er ikke funksjonstestet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Eier opplyser at badet er fra antatt midten av 1990 tallet, men dette kan ikke garanteres.
Det er fliser på gulvet og fliser og panel på veggene, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjhjørne, gulvklosett og mekanisk avtrekk.
I det ene hjørnet på badet er det montert en vannpumpe. Eier opplyser at denne ble montert i 2024.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Ukjent og udokumentert membran.
Det er ikke tilfredsstillende membrantetting mot hjørne med vannpumpe.
Det ble boret 73 mm hull i vegg, og ikke målt forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Innredningen har generell aldersslitasje.
Innredningen har lakkerte skapfronter i profilert utførelse, og laminert.
Hvitevarer følger ikke med.
Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene.
Det er åpen planløsning til stuen.
Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra ukjent byggeår.
Stoppekran er
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg
selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige
og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette

Beskrivelse av eiendommen

eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.
Det er ukjent type rør.
Boligen har ikke tilfredsstillende med lufteventiler.
Varmtvannstanken er plassert i boden og er på ca 200 liter.
Berederen har en eldre årgang.
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.
I elskapet er det:
Automatsikringer, overspenningsvern, 40 amp hovedsikring og 9 kurser.
Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.
Apparatet er ikke funksjonstestet.
Boligen har røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.
Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og
stabilitet i masser.
Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er ikke synlig ved grunnmuren.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt
har begrenset effekt.
Boligen har støpt ringmur, og ukjent fundamentering.
Deler av tomten er tilnærmet flat, men også lett skrånende.
Tomten er ikke opparbeidet, og en stor del av tomten er brukt for hester. Her er tomten gjørmete.
Eier opplyser at utvendige avløpsledninger er fra byggeår, og at der er brønnvann og septiktank.
Det er nedgravd septiktank på tomten, men ukjent når denne er montert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	236 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	89 m²
Totalpris	4 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er montert bereder og vaskemaskin i boden. Det er ikke sluk i boden.
Det er fremlagt tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bolig. Det er ikke fremlagt tegninger som stemmer med dagens bolig og romløsning.

Enebolig

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

Det er fremlagt tegninger av boligen.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boden, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.
Det anbefales å fremskaffe godkjente tegninger.
Ei heller om boligen er tilbygget, ombygget eller bruksendret.

Garasje

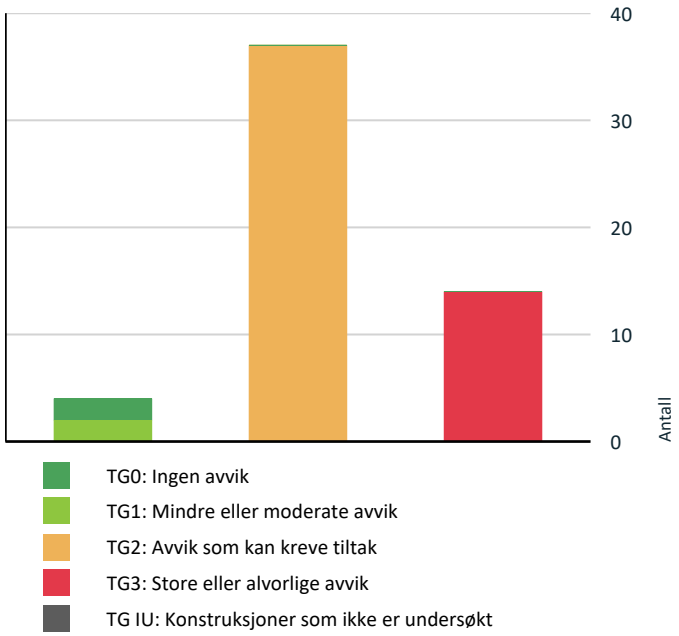
• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.
Det anbefales å fremskaffe godkjente tegninger.
Ei heller om boligen er tilbygget, ombygget eller bruksendret.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Sammendrag av boligens tilstand

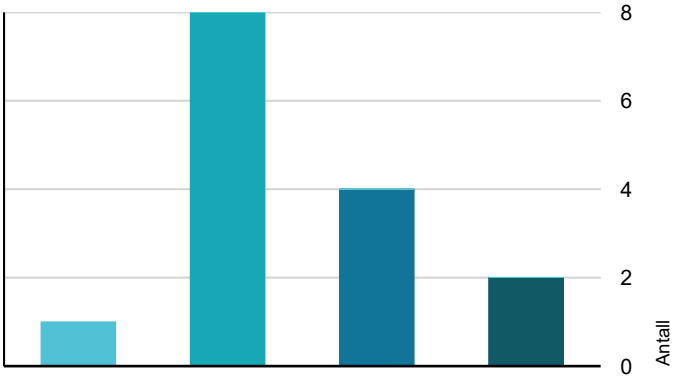
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle årstall som er oppgitt i rapporten er i hht eiers opplysninger.
Rapporten er utarbeidet etter eget skjønn og opplysninger fra eier.
Det kan ikke utelukkes at det kan bli avdekket ytterligere skader ved åpning av konstruksjoner, disse er ikke tatt med i beregningen, og vil komme som tillegg.
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.
Mekaniske installasjoner er ikke funsjonstestet, men i hht eiers opplysninger.
Lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

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 > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold — 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
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Septiktank — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk — Gå til side

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell — 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 > Dører — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Septiktank — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1900

Kommentar
I hht eiendomsverdi.

Anvendelse
Byggeår er i hht eiers opplysning.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Pga alder kan det ikke utelukkes at det kan bli behov for oppgraderinger. Se beskrivelse for nærmere detaljer.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

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 noe mosedannelse og slitasje på grunn av elde.
Takstein skal beskytte undertaket og sørge for at vann renner bort. Mose som ikke fjernes, kan gro ned i taksteinen. Materialet slites og eldes mye fortere.
Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til symptom på svekkelser med mosedannelse som tilsier at det kan være behov for tiltak i henhold til NS 3600 Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. ver 1

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Slitte overflater kan føre til at taksteinen trekker mer vann. Dette kan føre til fuktskader på undertaket. Mose på taksteinen bør fjernes slik at den ikke kan gro ned i takstein og
papp. Materialet slites og eldes mye fortere.
Det anbefales å bytte taksteinen og undertaket.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har eldre takrenner.
Eier opplyser at pipebeslaget er fra ca fra 2011.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det er stor slitasje på takrenner. Det er ei heller tilfredsstillende montert, og det er lekkasjer.
Det er ikke montert nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Nye renner og nedløp må monteres

Vannlekkasjer kan føre til at vann renner i i konstruksjoner, og forårsaker skader.
Takrenner og nedløp bør byttes, for at det ikke skal bli følgeskader pga vannlekkasje fra disse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har stående kledning.
Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.
Ukjent oppbygning av ytterveggene, ei heller dokumentert.
TG gjelder for kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

TIlstandsgrad 2 settes med hensyn til punktvise skader på materialet som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold i henhold til NS 3600.
Det ble registrert stedvis noe værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Utvendig kledning står alltid svært værutsatt til, og over tid vil denne påkjenningen fra elementene uunngåelig begynne å tære på kledningen på boligen. Over tid kan påkjenningene gjøre at fukt trenger inn gjennom kledningen.
Det er spredte råteskader og ikke lufting i nedkant av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Manglende utlufting i kledningen kan føre til at fukt blir stående lenger i kledningen, og kan føre til råteskader. Råteskader i kledningen kan føre til underliggende fuktskader, og bør derfor utbedres.





Sydvegg med spredte råteskader.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført i trekonstruksjon.
Det er en liten luke til loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.

Der er lite isolasjon mot underliggende rom, og tette raft.
Det er noe fuktmerker rundt pipen.
Eier opplyser at det har vært mus på loftet.
I nedkant av sperrer er det observert noe råte.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dårlig utlufting av loft, kan føre til problemer med fukt. Luftespalter bør etableres for å bedre utluftingen på loftet. Det kan ikke utelukkes at det kan være feil og mangler i en eldre lukket takkonstruksjon.
Det bør undersøkes nærmere vedr fuktskader, og bytte del med fukt-råteskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til punktvise skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduene må overflatebehandles.
Slitte overflater kan føre til oppsug av vann, og råteskader.
Det kan ikke utelukkes at noen vinduer bør byttes.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt.
Malt terrassedør med tolags glass.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til punktvise skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

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

Slitte overflater kan føre til oppsug av vann, og råteskader.
Det anbefales å bytte dørene.





INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Det er generelt bruksslitasje på overflatene.
Noe overflatebehandling eller utskifting bør påberegnes.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Flere av overflatene har større slitasje, og bør oppgraderes.
Det er stor slitasje på parketten i stue og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Flere av overflatene har behov for overflatebehandling, og noen må eventuelt byttes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mellom kjøkken og stue er det et lite område på gulvet som det ikke er lagt parkett.



Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
I loftstuen er det målt skjevheter på ca 45 mm gjennom rommet.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

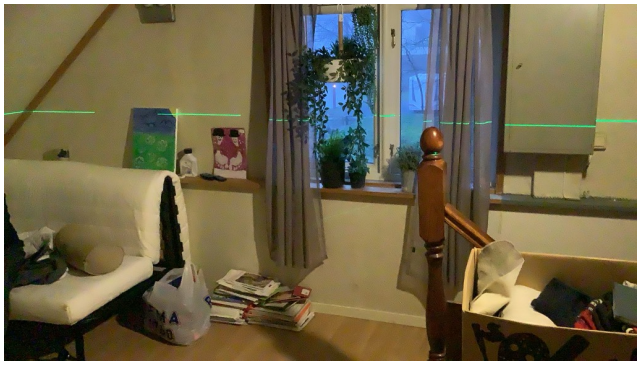
Skjevhetene kan skyldes setninger i bygget.

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.

Dette kan skyldes mindre setninger i bygget.
For å se om disse er stabile, må det eventuelt foretas en måling over tid.
Setninger kan føre til sprekkdannelser i bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tiltak for radon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Om det er for høye radonverdier, kan dette føre til helseproblemer, og det bør derfor gjøres tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert vedovn i stuen.
Innerrøret i pipen er ikke inspisert.
Eldre pipe i teglstein.

Vurdering av avvik:

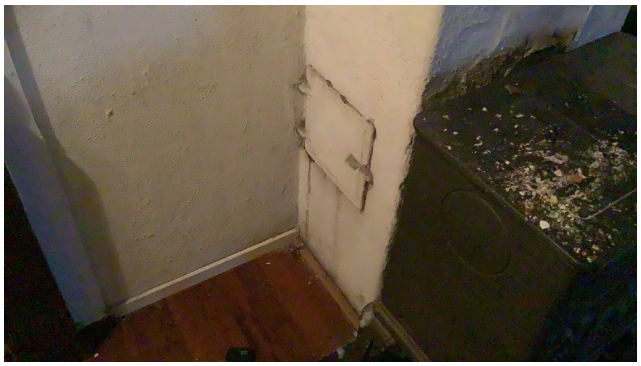
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pga alder bør det foretas en inspeksjon av piperøret.
Det anbefales montere ubrennbar plate foran vedovnen.
Det er større fare for brann om platen ikke monteres.





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er ikke luke til krypkjelleren.
Eier opplyser at det er stubloft.

Vurdering av avvik:

• Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Krypkjelleren var ikke tilgjengelig, og det er ei heller lufteluker i muren.
Det er heller ikke fall fra grunnmuren, noe som fører til større fuktbelastning mot krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

I en krypkjeller, og spesielt med lav høyde kan det ikke utelukkes at det kan være fukt- og råteskader. Det kan ikke utelukkes at det kan forekomme vann i denne type krypkjellere når grunnvannet stiger.
Ta jevnlig sjekk, og påse at det er tilstrekkelig med utlufting. Om det blir for mye fukt, bør det settes inn en avfukter.
Denne type konstruksjon har også mulighet for skadedyr.
Det bør lages tilgang til krypkjelleren.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert innvendig trapp med tette trinn.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverket mot trappen i loftet er under 90 ca og det er åpninger i rekkverket på trappen på over 10 cm.
Trappen har slitte overflater, og spesielt i trinn.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Pga sikkerheten bør rekkverket heves til dagens godkjente høyde.
Trappen bør overflatebehandles.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige furudører i en eldre utgave.
Noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Dørene er generelt slitte, og bør oppgraderes.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eldre dører har mer slitte dørhåndtak og hengsler, og det kan derfor ikke utelukkes at noen dører bør byttes.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe.
Varmepumpen var i bruk på befaringen, men er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Eldre varmepumpe.
Eier opplyser at det er foretatt service i 2022.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Varmepumpen har overgått normal levetid, og bør derfor sjekkes av fagperson.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet er fra antatt midten av 1990 tallet, men dette kan ikke garanteres.
Det er fliser på gulvet og fliser og panel på veggene, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjhjørne, gulvklosett og mekanisk avtrekk.
I det ene hjørnet på badet er det montert en vannpumpe. Eier opplyser at denne ble montert i 2024.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Ukjent og udokumentert membran.
Det er ikke tilfredsstillende membrantetting mot hjørne med vannpumpe.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre membran er som regel ikke fleksibel, og derfor bør badet renoveres. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og tilstand.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, og tett mot dusjhjørnet. Dette gjør at eventulet lekkasevann ikke vil renne til sluk.
Det er observert sprekker i fuger og svertesopp på/i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

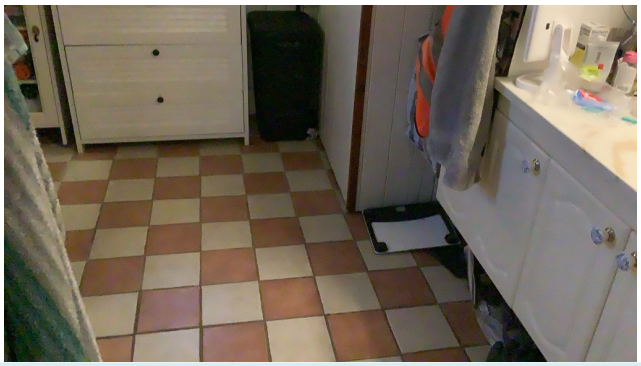
Det anbefales å renovere rommet. Eldre våtrom har som regel en membran som ikke fungerer, og derfor kan det lettere oppstå fuktskader. Eldre membran er ikke like elastisk, og kan sprekke.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret 73 mm hull i vegg, og ikke målt forhøyede fuktverdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen har generell aldersslitasje.
Innredningen har lakkerte skapfronter i profilert utførelse, og laminert.
Hvitevarer følger ikke med.
Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene.
Det er åpen planløsning til stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

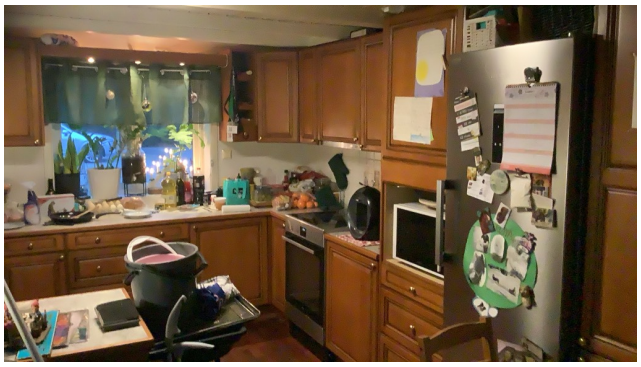
Tilstandsrapport

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

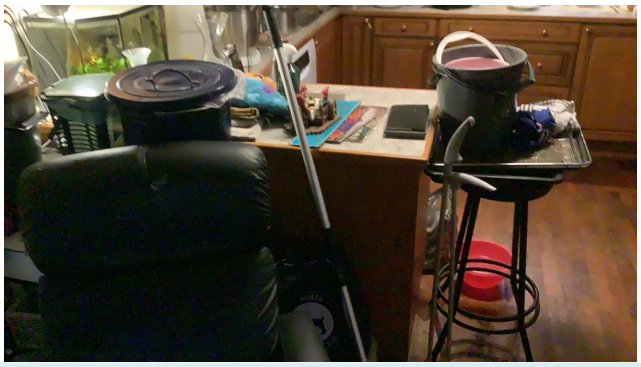
Innredningen har generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Manglende komfyrvakt kan føre til større brannfare. Manglende waterguard kan føre til at vann ikke blir stoppet ved en eventuell vannlekkasje under kjøkkeninnredningen. Dette kan igjen føre til større vannskader. Innredningen fungerer, men er utdatert i hht dagens funksjonalitet.
Det anbefales å oppgradere innredningen.







1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viften bør oppgraderes, og det kan ikke utelukkes at det vil oppstå feil pga alder.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra ukjent byggeår.
Stoppekran er
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til eldre anlegg uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg, og føre til vannskader. Ta jevnlig sjekk av vannrør og koblinger.

Tilstandsrapport





Vannpumpe for brønnvann.
Eier opplyser at pumpen var ny i 2022.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.
Det er ukjent type rør.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Eier opplyser at det er eldre rør, men ukjetn alder.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Pga gamle rør anbefales det rørinspeksjon.
Gamle rør kan lettere tettes innvendig.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ikke tilfredsstillende med lufteventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Manglende lufteventiler fører til dårlig inneklima. Det bør monteres veggventiler i brukssom.
NB! Det er viktig å sjekke at ventiler kan monteres i hht brannkrav.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert i boden og er på ca 200 liter.
Berederen har en eldre årgang.

Vurdering av avvik:

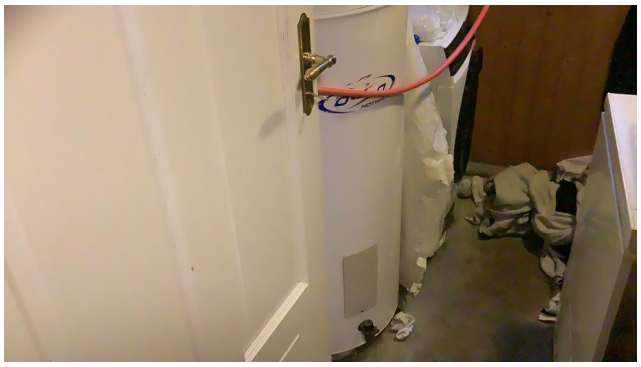
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har ikke avrenning til sluk, og tilkobling i hht dagens forskrifter.

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 avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Hvis ikke berederen står i rom med sluk, eller har avrenning til sluk, kan dette føre til vannskader ved en eventuelt vannlekkasje. Det bør monteres avrenning, fra berederen. På eldre beredere er det større mulighet for å at sikkerhetsventilen blir defekt, noe som kan føre til vannlekkasjer. Direkte el-tilkobling bør utføres.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Tilstandsrapport

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.
I elskapet er det:
Automatsikringer, overspenningsvern, 40 amp hovedsikring og 9 kurser.

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.
   Ukjent i hht eiers opplysning.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eiers opplysning.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Eiers opplysning.

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?
   Nei Eiers opplysning.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eiers opplysning.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Eiers opplysning.

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

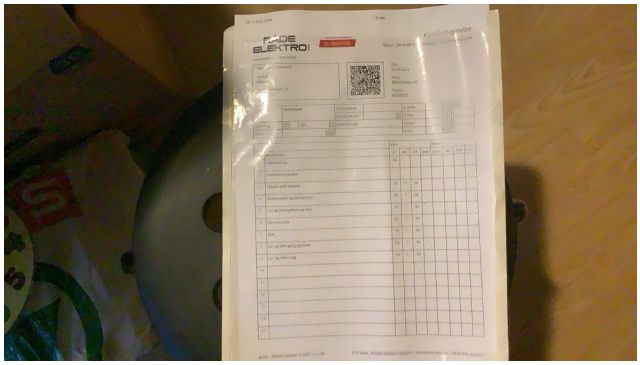
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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 Undertegnede er ikke fagmann på elanlegg, og derfor anbefales det gjennomgang av fagmann på dette.
    Da elanlegget er fra 2008, anbefales det gjennomgang av elektriker.
    Da det meste av elanlegget har en eldre årgang, bør elanlegg kontrolleres av en fagmann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







Det er skrusikringer på inntakssikringene.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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.

Beskrivelse

Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.
Apparatet er ikke funksjonstestet.
Boligen har røykvarsler.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Eiers opplysning.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.
Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er ikke synlig ved grunnmuren.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt
har begrenset effekt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

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.
• Drenering må skiftes.

Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.
Da boligen har krypkjeller, kan det ikke utelukkes at det kan være skader i denne pga manglende drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har støpt ringmur, og ukjent fundamentering.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende drensløsning, og dette fører til et støtte kapillær oppsug av vann i muren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å utbedre dreneringen slik at det blir minimert oppsug av vann i ringmuren, og til krypkjelleren.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Deler av tomten er tilnærmet flat, men også lett skrånende.
Tomten er ikke opparbeidet, og en stor del av tomten er brukt for hester. Her er tomten gjørmete.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er ikke tilfredsstillende fall fra boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Flatt terreng kan føre til større press på drensløsningen.
Det anbefales å lage fall på terreng fra boligen.









TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eier opplyser at utvendige avløpsledninger er fra byggeår, og at der er brønnvann og septiktank.

Vurdering av avvik:

• Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Når rørene blir eldre bør det foretas en rørinspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av utvendig vannledning nærmer seg.

Eldre avløpsrør kan tettes innvendig, og forårsake dårlig avrenning. Pga alder anbefales det rørinspeksjon, og det kan ikke utelukkes at rør bør byttes.
Eldre rør kan tette seg, og dette kan føre til tilbakeslag.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er nedgravd septiktank på tomten, men ukjent når denne er montert.

Vurdering av avvik:
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Om mulig bør det fremlegges dokumentasjon på septiktanken.

ENEBOLIG

Byggeår
1975

Kommentar
I hht eiendomsverdi.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Pga alder kan det ikke utelukkes at det kan bli behov for oppgraderinger. Se beskrivelse for nærmere detaljer.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. ver 1 Tekkingen har noe mosedannelse og slitasje på grunn av elde. Takstein skal beskytte undertaket og sørge for at vann renner bort. Mose som ikke fjernes, kan gro ned i taksteinen. Materialet slites og eldes mye fortere.
Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til symptom på svekkelser med mosedannelse som tilsier at det kan være behov for tiltak i henhold til NS 3600
Det er observert fuktmerker på undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Mose på taksteinen bør fjernes slik at den ikke kan gro ned i takstein og papp. Materialet slites og eldes mye fortere. Slitte overflater kan føre til at taksteinen trekker mer vann. Dette kan føre til fuktskader på undertaket.
Det anbefales å bytte taksteinen.
Årsaken til fuktmerker i undertaket kan være manglende isolasing mot underliggende rom og luftlekkasjer, eller utettheter i taket. Ytterligere undersøkelse anbefales.





Det er mye mose på taksteinen.



Taksteinen dekker ikke mot vindskier. Dett fører til større vannpåkjenning på undertaket, og påfølgende fukstskader.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Det er ikke montert takrenner på den ene siden av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det bør monteres takrenner og nedløp.
Takrennene som er montert har eldre og er slitte.
Takrenner som er montert på den ene siden er defekte, og må byttes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende takrenner og nedløp kan før til større vannbelastning på bygget, noe som kan føre til fukt og råteskader.
Takrenner og nedløp bør monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har stående kledning.
Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.
TG gjelder for kledningen.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

TIlstandsgrad 2 settes med hensyn til punktvise skader på materialet som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold i henhold til NS 3600.
Det ble registrert stedvis noe værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Utvendig kledning står alltid svært værutsatt til, og over tid vil denne påkjenningen fra elementene uunngåelig begynne å tære på kledningen på boligen. Over tid kan påkjenningene gjøre at fukt trenger inn gjennom kledningen.
Det er spredte råteskader i kledninge og ikke tilfredsstillende utlufting mot grunnmur.
Kledningen har stor værslittasje. Det er en del svertesopp på kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Manglende utlufting i kledningen kan føre til at fukt blir stående lenger i kledningen, og kan føre til råteskader. Råteskader i kledningen kan føre til underliggende fuktskader, og bør derfor utbedres.
Det kan ikke utelukkes at det kan være skader under kledningen.
Deler av kledningen bør byttes.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Eneboliger eldre.
Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.
Det er luke til loftet med utvendig tilgang.
Tilstand i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
Det er derfor ikke mulig å sjekke hele takkonstruksjonen, og TG er kun for synlige deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Tilstandsrapport

Det er fuktmerker i undertaket, og ikke tilfredsstillende utlufting på loftet.
Mot underliggende rom er det manglende isolasjon.
Det er sport etter mus på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Dårlig utlufting av loft, kan føre til problemer med fukt. Luftespalter bør etableres for å bedre utluftingen på loftet.
Det kan ikke utelukkes at det kan være feil og mangler i en eldre takkonstruksjon, og derfor bør det monteres en inspeksjonsluke.
Det anbefales på fremskaffe dokumentasjons på utførte arbeider i takkonstruksjonen. Dette gjelder dimensjonering, utførte arbeider, samt prosjektering.
Om arbeidet ikke er riktig dimensjonert, kan dette gi følgeskader i konstruksjonen. Det bør etableres tilstrekkelig åpning mellom isolasjonen og undertaket
på loft for å sikre bedre lufting av konstruksjonen.
Vindski og gavlspir har behov for vedlikehold/utbedring.
Manglende isolasjon bør monteres for å bedre varmetapet.
Det bør gjres tiltak for mus på loftet. Mus kan gjøre skader i boligen.



Utvendig luke til loftet.



Det er ikke tilfredsstillende luftespalte i gesims.



Manglende isolasjon.



Fuktmerker i undertaket.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til punktvise skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduene må overflatebehandles.
Slitte overflater kan føre til oppsug av vann, og råteskader.
Enkelte vinduer bør byttes pga stor slitasje og noe råteskade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Vindu i bad.





Koblet vindu.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør.
Balkongdør med tolags glass.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til punktvise skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Slitte overflater kan føre til oppsug av vann, og råteskader.
Det anbefales å bytte dørene.





TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en platting med støpt dekke.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

Der er ikke rekkverk, og mye mose på plattingen.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Pga sikkerheten bør det monteres rekkverket, og plattingen bør overflatebehandles.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er generelt bruksslitasje på overflatene. Noe overflatebehandling eller utskifting bør påberegnes.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Flere av overflatene har behov for overflatebehandling, og noen må eventuelt byttes ut.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Eier opplyser at det er støpt dekke.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt noe skjevheter i gulvet mot grunn (målt i stue og soverom).

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.

Det kan bli vaskligere å plassere inventar med skjevheter i gulvene.
For å sjekke om skjevhetene er stabile, må det eventuelt foretas en måling over tid.

TG 2 Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Om det er for høye radonverdier, kan dette føre til helseproblemer, og det bør derfor gjøres tiltak. Det bør foretas radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvite profilerte dører med ulike overflater.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene bør justeres.
Dørblad som tar i karmen vil bli raskere slitt. Eldre dører har mer slitte dørhåndtak og hengsler, og det kan derfor ikke utelukkes at noen dører bør byttes.
Det er generelt slitte overflater.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet har en eldre årgang, men ukjent årstall.
Det er belegg på gulvet og malt tapet på veggene.
Badet har baderomsinnredning, dusjkabinett, gulvklosett og uttak for vaskemaskin.
Rommet har naturlig avtrekk.
Det er fall til sluk, men pga innredninger var det vanskelig å måle dette nøyaktig.
Det er montert varmtvannsbereder.
Det er åpen rør løsning på vegger.
Det er fuktmerker i himlingen.
Det er ikke montert mansjetter på rørgjennomføringer for vannrør.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

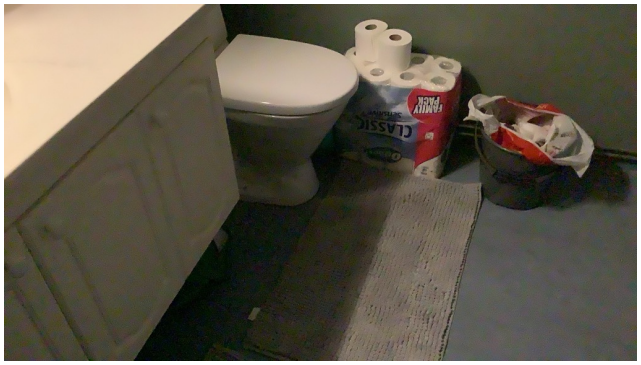
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å renovere rommet. Eldre våtrom har som regel en membran som ikke fungerer, og derfor kan det lettere oppstå fuktskader. Eldre membran er ikke like elastisk, og kan sprekke.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport









1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill og ikke målt unormale fuktverdier i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen har malte skapfronter i profilert utførelse, og laminert benkeplate.
Innredningen har ikke integrerte hvitevarer.
Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene.

Vurdering av avvik:

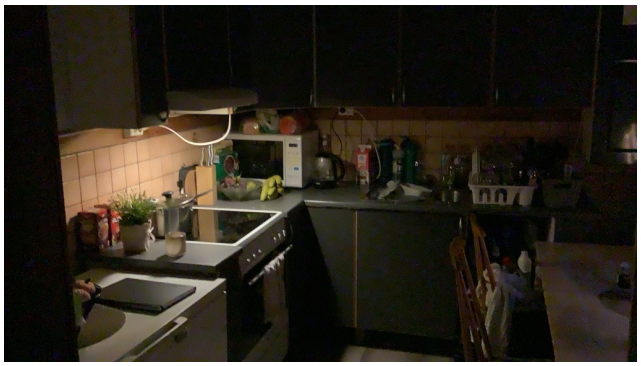
• Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innredningen fungerer, men er utdatert i hht dagens funksjonalitet. Det anbefales å oppgradere innredningen. Manglende waterguard kan føre til at vann ikke blir stoppet ved en eventuell vannlekkasje under kjøkkeninnredningen. Dette kan igjen føre til større vannskader. Manglende komfyrvakt kan føre til større brannfare.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Vurdering av avvik:

• Avtrekksvifte er defekt.

Viften er defekt.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Da viften ikke fungerer bør denne byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert. Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Stoppekran er ikke tilgjengelig.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til eldre anlegg uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg, og føre til vannskader. Ta jevnlig sjekk av vannrør og koblinger.
Det må etableres tilgang til stoppekran.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
TG er kun basert på alder og synlge rør.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Pga gamle rør anbefales det rørinspeksjon.
Gamle rør kan lettere tettes innvendig.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte rom har ikke veggventil.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Manglende lufteventiler fører til dårlig inneklima. Det bør monteres veggventiler i brukssom.
NB! Det er viktig å sjekke at ventiler kan monteres i hht brannkrav.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert på bader, og er på ca 200 liter.

Årstall: 1960 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Direkte el-tilkobling bør utføres.



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.

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

Beskrivelse

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. I elskapet er det:
Automatsikringer, 35 amp hovedsikring og 6 kurser.
Det er ikke beskyttelsedeksel i sikringsskapet.

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.
   Ukjent av eier.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eiers opplysning.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for bytte av sikringsskap.

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?
   Nei Eiers opplysning.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eiers opplysning.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Eiers opplysning.

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 varmtvannsbereder, 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

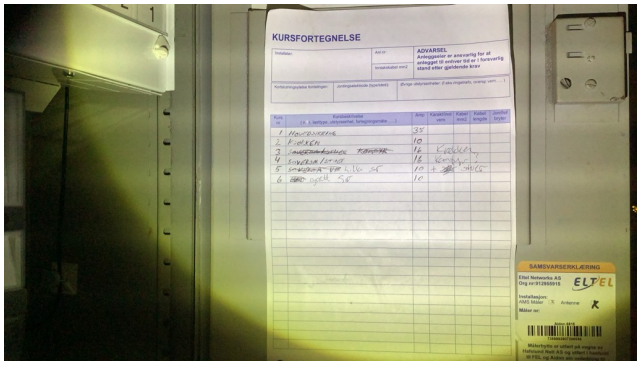
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Undertegnede er ikke fagmann på elanlegg, og derfor anbefales det gjennomgang av fagmann på dette.

Generell kommentar

På loftet er det løse el-ledninger. Dette bør utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







Løse el-ledninger på loftet.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Beskrivelse

Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.
Apparatet er ikke funksjonstestet.
Boligen har røykvarsler.

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser. Det er nærliggende fjell, så det kan tyde på at boligen står på fjellgrunn, men dette er ikke sjekket.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er ikke synlig ved ringmuren.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt
har begrenset effekt pga symptomer på fukt i vegger mot terreng.
Tilstandsgrad 3 settes med hensyn til symptom på manglende funksjon i henhold til NS 3600.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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 er større mulighet for vanninntrengning i eldre drenering, og påfølgende fuktskader i byggets konstruksjon.
Manglende drenering kan føre til et større kapillær oppsug av vann i ringmuren.
Det bør gjøres tiltak på dreneringen.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er støpt ringmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er fuktmerker på ringmuren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende drenering kan føre til et større kapillær oppsug av vann i ringmuren. Derfor bør dreneringen utbedres.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten har kupert terreng.
Det er en del vannansamling på tomten, og tomten er ikke opparbeidet.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget har fall mot boligen

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Det er behov for umiddelbare tiltak.

Fall mot bygning kan føre til større press på drensløsningen.
Det bør gjøres terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eier opplyser at utvendige avløpsledninger er fra byggeår, og at der er brønnvann og septiktank.

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.

Det anbefales å foreta en rørinspeksjon pga alder.

Konsekvens/tiltak

Eldre avløpsrør kan tettes innvendig, og forårsake dårlig avrenning. Pga alder anbefales det rørinspeksjon, og det kan ikke utelukkes at rør bør byttes.
Eldre rør kan tette seg, og dette kan føre til tilbakeslag.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er nedgravd septiktank på tomten.

Vurdering av avvik:

• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Om mulig fremskaffe dokumentasjon på septiktanken.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår for boden.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Det er behov for oppgraderinger av bygget.

Beskrivelse
Boden er kun beskrevet, og ikke tilstandsvurdert.
Det er laminat på gulvet og malte vegger, samt plater i Skråhimling.
Det er hems uten trapp.
Det er stående kledning.
Yttertaket er tekket med pappshingel, mye mose.
Saltak i trekonstruksjon.
Eier opplyser at det er innlagt strøm.
Det er en platting uten rekkverk, og med råteskader.
Bygget er i dårlig forfatning, og det må beregnes en del oppgraderinger.
Det er mye mose på yttertaket på den ene siden.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Pga alder kan det ikke utelukkes at det kan bli behov for oppgraderinger. Se beskrivelse for nærmere detaljer.

Beskrivelse
Garasjen har en eldre årgang.
Ytterveggene er oppført i leca med puss utvendig
Det er støpt dekke.
Det er montert to vippeporter.
Saltak med takstein?
Det er stående kledning i gavler.
Garasjen har værslitasje, og har behov for oppgraderinger.
Garasjen er i dag brukt som stall med flere dyr.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

89 m²/89 m²

Enebolig: Bad, Bod, Vindfang, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Loftstue

Andre bygg: Enebolig, Bod, Garasje
Bruksareal andre bygg: 147 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 500 000

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	**4 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 200 000**

Markedsvurdering

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.
Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tårnveien 3 ,1640 RÅDE 137 m²	1966	2 sov	08-05-2025	4 250 000	**3 900 000**		3 900 000	**27 660**
2	Hukebergveien 4 ,1640 RÅDE 128 m²	1972	3 sov	19-10-2025	4 390 000	**4 240 000**		4 240 000	**26 835**
3	Hukebergveien 4 ,1640 RÅDE 128 m²	1972	3 sov	20-08-2024	4 300 000	**4 200 000**		4 200 000	**26 582**
4	Enerhaugen 5 ,1640 RÅDE 166 m²	1905	4 sov	08-10-2024	4 300 000	**4 100 000**		4 100 000	**24 699**
5	Skomakerveien 6 ,1640 RÅDE 178 m²	1980	5 sov	11-03-2020	4 000 000	**4 000 000**		4 000 000	**22 472**
6	Rabben 23 ,1640 RÅDE 178 m²	1915	4 sov	02-07-2024	4 900 000	**4 900 000**		4 900 000	**22 072**
7	Myrvollveien 10 ,1640 RÅDE 156 m²	1949	2 sov	22-10-2025	4 150 000	**4 150 000**		4 150 000	**18 363**
8	Gillingsrødveien 26 ,1640 RÅDE 199 m²	1986	5 sov	29-11-2017	2 700 000	**3 100 000**		3 100 000	**15 578**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 010 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 100 000**
Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 380 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 150 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**260 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 510 000**

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.**	**4 500 000**

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

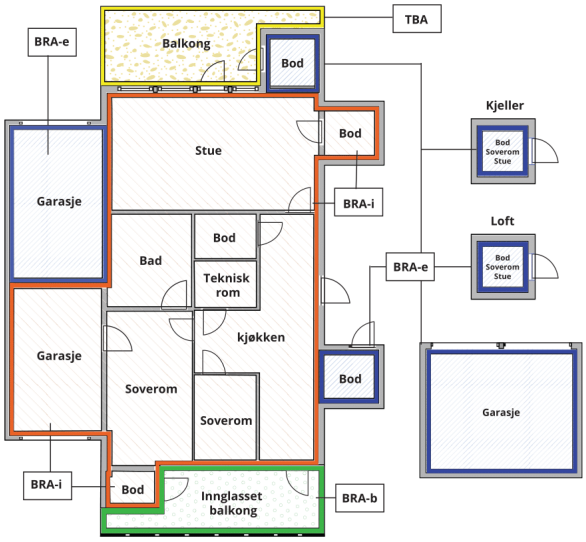
Hva er måleverdig areal?

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?

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)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	61			61	
Loft	28			28	
SUM	**89**				
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, bod, vindfang, soverom, stue/kjøkken		
Loft	Soverom, soverom 2, loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er montert bereder og vaskemaskin i boden. Det er ikke sluk i boden.
Det er fremlagt tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bolig. Det er ikke fremlagt tegninger som stemmer med dagens bolig og romløsning.

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	101			101	
SUM	**101**				
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger av boligen.

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje.		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boden, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger. Det anbefales å fremskaffe godkjente tegninger.
Ei heller om boligen er tilbygget, ombygget eller bruksendret.

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger. Det anbefales å fremskaffe godkjente tegninger.
Ei heller om boligen er tilbygget, ombygget eller bruksendret.

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

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	84	5
Enebolig	101	0
Bod	0	16
Garasje	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3112 RÅDE	66	25		0	10346.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skomakerveien 14

Hjemmelshaver
Nordtug Anita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til på Missingmyr i Råde kommune.
Området består av frittliggende boliger og skogsarealer.
Det er ca 10 minutters bilkjøring til Råde sentrum.

Adkomstvei

Eier opplyser at det er privat vei frem til eiendommen.

Tilknytning vann

Eier opplyser at eiendommen har brønnvann.

Tilknytning avløp

Eier opplyser at eiendommen har septiktank.

Regulering

Det er ikke innhentet opplysninger vedr reguleringsformål for eiendommen.

Om tomten

Tomten er ikke opparbeidet, og ligger i skrånende og kupert terreng.
Tomten har et stort behov for opparbeidelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	
2	10.04.2026	
3	10.04.2026	
4	10.04.2026	
5	21.04.2026	
6	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LW6231

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

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Andre bilder









Yttertaket på annekset.