Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Barliveien 2, 1404 SIGGERUD
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 104, bnr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26051 **Eiendomsverdi ref nr:** SO9191

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

taksator

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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

Enebolig over 1 plan + lagringsloft med atkomst via nedfellbar stige samt råkjeller med utvendig atkomst.
Ved boligens inngangssiden er det terrasseplatting på ca 40 m² samt terrasseplatting på ca 28 m² ved inngangsdøren til annekset, begge med gode solforhold.

I regi av tidligere eier ble utført oppgraderinger, som i hovedtrekk bestod av:

* I 2013 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
* I 2012-13 ble badet modernisert/flislagt.
* I 2006 ble det lagt ny betongstein på taket.
* Yttervegger ble etterisolert og det ble montert ny, utvendig kledning.

Nåværende eier overtok boligen i 2019 og har utført i egen regi eller fått utført omfattende oppgraderinger, som i hovedtrekk har bestått av:

* I 2025 ble det borret brønn, som eier opplyser at er ca 70 m dyp + montert ny trykktank og pumpe.
* Innvendige flater ble malt.
* Det har blitt montert avtrekksvifte over koketoppen/kjøkken.

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2 er vurdert ut fra byggemåte, alder og forventet restlevetid: For grunnmur, yttervegger, takkonstruksjonen og noen vinduer er vurderingen knyttet til alder og isolasjonsevne samt for badet som er vurdert i forhold til alder og normal levetidsbetraktning.

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

* Gulv av trebjelkelag, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet.
* Vegger over grunnmur i tungt bindingsverk, som er etterisolert, og som utvendig er kledd med stående kledning. Yttervegger er vurdert til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
* Vinduer med isolerglass som i soverommet er fra 2015 og i stuen er fra 1989 og 1994. Vinduer eldre enn 20 år vurderes til TG 2 etter alder isoleringsevne.
* Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med betongstein fra 2006.
* Ved boligens inngangssiden er det terrasseplatting på ca 40 m², noe skjevhet er slitte/skadet gulvbord.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er ok.

VÅTROM Gå til side

* Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2012-13 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og antar bruk av påføringsmembran samt påstøp med nye varmekabler. Det ble montert nytt sanitærutstyr.

Badet er ca 14 år og tilstandsgrader for badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for bad/våtrom.

KJØKKEN Gå til side

I 2013 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifter i bad og kjøkken - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
* 200 l varmtvannsbereder med ukjent alder og som antas å være over 20 år. Bereder er montert i kjeller og med strømtilførsel med via stikkontakt.
* Vannrør av kobberrør, som er eldre kobberrør. Vannrør ligger åpent i kjeller og er utsatt for frost, slik at det må holdes frostfritt i kjeller vinterstid. Dette har i følge eier ikke vært noe problem.
* Avløpsrør i plastrør med forskjellig alder.
* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i vindfanget og badegulvet. Varmepumpe luft-til-luft i stuen. Forøvrig brukes løse ovner.
* Teglsteinspipe, hvor del over tak er fjernet - pipen er ikke nærmere beskrevet/vurdert.
* 3 x 63 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg fra forskjellige år.

TOMTEFORHOLD Gå til side

* Det er noe synlig grunnmursplass ved terrassen, men det antas at det ikke er drenert langs grunnmuren. Fundamentering på fjell gir muligheter for kapillært sug og det er malingsflass på grunnmuren. Det er gjort noen enkle tiltak ved utlegg av singel i kjellergulv, som ble lagt på grunnmursplast for at eventuelt vann renner under.

* Grunnmur er betong + at det er synlig felt med Leca i kjeller. Grunnmuren er fundamentert på faste masser/fjell. Grunnmuren er synlig innvendig i kjeller. Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt byggemeldte/godkjente tegninger fra megler.

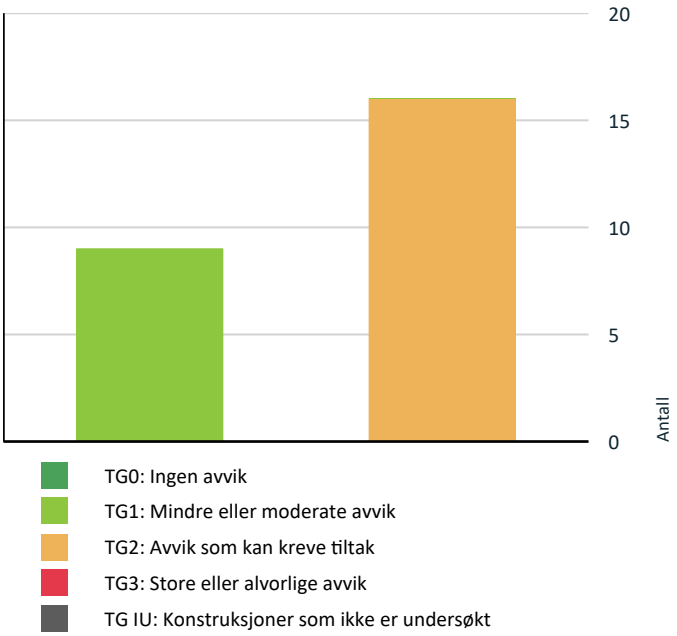
Anneks

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

* Det er avvik fra dagens inndelingen av etasjeplanet på tegning. Byggemeldt/godkjent tegning av uthus/anneks er kun med ett stort rom. Uthus/anneks er ikke godkjent for varig opphold.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger/eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eier fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Det lå snø på deler av terrasse ved befaringen.

Boligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og tilfredstiller av den grunn ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt isolering. Boligen har stort sett komponenter fra byggetiden. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1948

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard
Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken/terrasse og innvendig fra lagringsloftet.

Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med betongstein.

I 2006 og i regi av tidligere eier ble det lagt nye takstein og det antas at det samtidig ble lagt ny underlagspapp, sløyfer og lekter.

Det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen.
Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I 2006 og i regi av tidligere eier ble det lagt nye takstein og det antas at det samtidig ble lagt ny underlagspapp, sløyfer og lekter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Takstein ble lagt i 2006 og det antas at underlagspapp, sløyfer og lekter ble skiftet samtidig. Taket har dermed passert en betydelig del av forventet brukstid, noe som gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid, selv om det ikke nødvendigvis er registrert tegn til svikt.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av takflaten og tilhørende beslag. Fornyelse av tekking og undertak bør vurderes når materialene nærmer seg slutten av forventet brukstid eller dersom det oppstår tegn til slitasje.

Til tross for vurdert tilstandsgrad, ser taktekkingen ut til å fungere greit.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.
Taknedløp ved inngangssiden er i rør ført bort fra grunnmuren.

Det er ikke montert snøfangere.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål, det antas at disse ble skiftet i forbindelse med legging av ny taktekking i 2006.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Konsekvens:
Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål antas skiftet i 2006. Komponentene har dermed passert en betydelig del av forventet brukstid, men materialet har normalt god bestandighet. Det er ikke nødvendigvis grunnlag for å forvente svikt, men alderen tilsier økt oppfølging over tid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av renner, nedløp og beslag, samt rens ved behov. Utskifting vurderes dersom det oppstår rust, lekkasjer eller andre tegn til slitasje.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger over grunnmur i tungt bindingsverk, som er etterisolert, og som utvendig er kledd med stående kledning.

Forøvrig er det ok høyde fra treverk til terreng.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger.

Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Det er ikke observert sprekker eller skader i ytterveggene, men utvendig kledning fremstår noe slitt og har naturlig alderspreg. Veggene antas oppført etter byggeårets krav og har lavere isolasjonsnivå enn det som er vanlig i dag, noe som kan gi økt varmetap uten at det nødvendigvis foreligger konstruktiv svikt.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold av kledningen etter behov, herunder overflatebehandling eller utskifting av enkeltbord. Tilleggsisolering kan vurderes ved fremtidig rehabilitering eller fasadeoppgradering.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er kun besiktiget fra bakken/terrassen og innvendig fra lagringsloftet.
Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med betongstein, på undertak av rupanel.

Takkonstruksjonen er fra byggeåret.

Det er ikke tegn til lekkasjer.

Det er viktig at det avtrekksmuligheter på lagringsloftet, og det er noe avtrekksmuligheter på lagringsloftet i dag. Det bør være avtrekksventiler i begge gavlveggene.

Vindskiene trenger en vask og maling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taket er trolig bygget opp etter byggeårets krav, som antas å innebære tynnere trekonstruksjoner og mindre isolasjon mot lagringsloftet. Dette er dårligere enn dagens krav og gjør bygningsdelene mer utsatt for kondensering enn tak bygget etter nyere forskrifter.

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på byggemåte, alder og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Takkonstruksjonen er fra byggeåret og antas dimensjonert for lett taktekking, med slankere trekonstruksjoner og mindre isolasjon enn det som er vanlig i dag. Dette kan gi økt varmetap og større følsomhet for kondensering mot kaldt loft. Det er ikke registrert tegn til lekkasjer, og eksisterende lufting via gesims og gavlvegg bidrar til å redusere fuktbelastning.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd så lenge taket benyttes med lett tekking og fremstår uten skader. Det anbefales å opprettholde god lufting på lagringsloftet og jevnlig kontrollere konstruksjonen. Ved fremtidig omtekking eller oppgradering kan etterisolering og eventuell vurdering av konstruksjonen gjennomføres.
Vindskiene trenger en vask og maling.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass som i soverommet er fra 2015.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer, soveromsvinduet trenger noe justering

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass som i stuen er fra 1989 og 1994.

Vinduer eldre enn 20 år vurderes til TG 2 etter alder isoleringsevne.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer, og noen trenger litt justering.

Det er ikke montert beslag i underkant av kjellervinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det påpekes at vinduer i stuen er ca 35 år gamle og har passert en betydelig del av forventet brukstid.
Likevel oppfyller bygningsdelens tiltenkt funksjon.

Vinduene er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Isolerglass med denne alder har lavere isoleringsevne enn nyere løsninger. Dette kan gi noe økt varmetap og redusert komfort nær vinduene, uten at det nødvendigvis innebærer funksjonssvikt.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke nødvendig så lenge isolerglassene er hele og fungerer som forutsatt.
Vinduene i ett soverom i U. etasje er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.
Vinduer i grunnmur bør monteres med beslag i underkant av vinduene.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Nyere inngangsdør i 1. etasje

Det ble ikke observert sprekk i glass.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av døren.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. etasje:
* Ved boligens inngangssiden er det terrasseplatting på ca 40 m².

Det var snø på deler av terrassen ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe skjevheter i terrassegulvet samt gulvbordene er slitte eller skadet.
Det er ikke montert rekkverk på del ved gavlvegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Skjevheter i terrassegulvet samt slitte eller skadede gulvbord kan påvirke brukskomfort og over tid føre til videre slitasje. Manglende rekkverk ved del mot gavlvegg gir redusert fallsikring og kan innebære økt risiko ved bruk av terrassen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre eller skifte skadde terrassebord og eventuelt rette opp skjevheter ved behov. Montering av rekkverk på den aktuelle delen av terrassen anbefales for å bedre sikkerheten.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Gulv med laminat og fliser.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Vegger:
Vegger med malt panel, malte plater, malte flater og fliser.

Veggene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.
Mulig malte profilerer er av isopor.

Himlinger:
Himlinger med malt panel, panel og malte flater.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere/gulv av trebjelkelag mellom etasjene og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskillere virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

1. etasje) Stue/kjøkken.

1. etasje)
* I stue/kjøkken ble det målt høydeavvik på 14 mm.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe, hvor del over tak er fjernet - pipen er ikke nærmere beskrevet/vurdert.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kun uinnredet kjeller ligger mot grunnmur, og er således under terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rom under terreng, ansees å være en utsatt konstruksjon - og særlig i kombinasjon med fundamentering på fjell.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Kun uinnredet kjeller ligger mot grunnmur og er under terreng. Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn øvrige konstruksjoner. Siden arealet er uinnredet og grunnmuren er synlig, er forholdet ikke nærmere vurdert, men konstruksjonstypen innebærer en viss fuktrisiko over tid.

Tiltak:
Eventuelle tiltak vurderes dersom det oppstår fuktrelaterte forhold. Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt og sørge for god ventilasjon i rommene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i vindfang.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2012-13 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og antar bruk av påføringsmembran samt påstøp med nye varmekabler. Det ble montert nytt sanitærutstyr.
Badet er ca 14 år og tilstandsgrader for badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for bad/våtrom.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt panel, med downlights.

* Det er store og kladdete silikonfuger i badet.
* Det ble i regi av nåværende eier og ved hennes overtagelse av eiendom i 2019 tatt hull i veggflis i dusjhjørnet for inspeksjon/kontroll av oppbygging, hullet er synlig i dag. Flis ble satt på plass etter hulltaking og fuget. Ikke fagmessig riktig sted å ta hull, men det ser ikke ut til å ha forårsaket noe problem.
* Det er tørkesprekker i malt panel i badehimlingen + at noen panelbord er dårlig spikret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit.
Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vegger og himling i flislagt bad fra 2012-13 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Overflater kan fremstå funksjonelle i dag, men alder gir noe økt usikkerhet knyttet til tetthet, særlig i overganger og gjennomføringer.
Noen silikonfuger i badet fremstår store og noe ujevnt utført samt at det er tørkesprekker i malt panel i badehimlingen + at noen panelbord er dårlig spikret. Dette kan ha betydning for det visuelle uttrykket.
Flisen ved hulltaking i 2019 ble satt tilbake og fuget. Ikke fagmessig riktig sted å ta hull, og plasseringen i dusjsonen kan gi noe usikkerhet knyttet til tetthet i dette punktet. Det er ikke observert tegn til problemer ved befaring eller ved fuktsøk.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke nødvendig dersom det ikke er registrert tegn til fukt eller svikt. Det anbefales jevnlig kontroll av fuger, overganger og himling.
Det anbefales å fornye silikonfugene ved behov. Arbeidet kan utføres som et enkelt vedlikeholdstiltak for å bedre utførelse og overflate.
Det anbefales og fuge/lime tørkesprekker i himling samt å feste løse panelbord bedre.
Det anbefales å følge med på området ved hulltaking i veggflis i dusjhjørnet for tegn til fukt eller misfarging. Ved eventuell oppgradering av badet bør området utbedres med korrekt oppbygging av tettesjikt og flis.

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til kommenterte forhold og forventet levetid for et bad med denne konstruksjon/oppbygging.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 30 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit.
Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Flislagt bad som ble modernisert/flislagt i 2012-13, og som er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Badet kan fungere tilfredsstillende i dag, men gir noe økt usikkerhet knyttet til videre levetid og fuktsikring etter hvert som det eldes.

Tiltak:
Tiltak er ikke påkrevd så lenge badet er i normal bruk og uten tegn til svikt. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, fuger og sluk.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og noe synlig klemring samt at det er brukt påføringsmembran, som det antas at begge ble skiftet/lagt i 2012-13.
Det er synlig klemring og mansjett for påføringsmembran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon ved gjeldene bad.
Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Membran i flislagt bad fra 2012-13 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Selv om badet kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen økt usikkerhet knyttet til videre tetthet og fuktsikring over tid.

Tiltak:
Tiltak er ikke påkrevd så lenge det ikke er tegn til svikt eller fuktpåvirkning. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, fuger og sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

* Synlig skade i ytterkanten av servant, bør skiftes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Synlig skade i ytterkant av servant er et lokalt avvik som i hovedsak har betydning for det visuelle uttrykket. Skaden påvirker normalt ikke funksjonen, men kan over tid bli mer utsatt for videre slitasje.

Tiltak:
Det anbefales utskifting av servant ved behov.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det ble ved befaringen tatt hull i veggen fra stuen bak dusjhjørnet. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking/fuktsøk, bortsett fra at det er brukt plastfolie i veggen, på stuesiden av bindingsverket. Bruk av plastfolie i innvendige vegger er ikke henhold til anbefalt løsning.

Konsekvens:
Det ble tatt hull i veggen fra stuen bak dusjhjørnet for kontroll. Det ble ikke gjort negative funn ved fuktsøk, men det ble observert plastfolie på stuesiden av bindingsverket. Plastfolie i innvendige vegger er ikke en anbefalt løsning og kan i enkelte tilfeller bidra til at fukt blir innestengt i konstruksjonen.

Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak anses ikke som nødvendig så lenge det ikke er tegn til fukt eller skader. Forholdet kan vurderes nærmere ved eventuelle fremtidige arbeider i veggen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med folierte fronter, som er montert i åpen løsning med stuen. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Det er montert mekanisk avtrekk/kanalvifte over induksjonstopp samt fliser over benken. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin samt kaffemaskin.
Nisje for kjøle-/fryseskap (side-by-side og som medfølger).

I 2013 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
Det er ikke montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken.
Det er ikke montert komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert mekanisk avtrekk/kanalvifte over induksjonstopp, hvor avtrekkskanal er ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av eldre kobberrør. Vannrør er lagt åpen i kjeller.

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 eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannrør/kobberrør fra byggeåret vurderes til TG 2 etter alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre vannrør av kobber har passert en betydelig del av forventet brukstid. Over tid kan materialet bli mer utsatt for korrosjon og slitasje, noe som gir økt usikkerhet knyttet til lekkasjer og videre driftssikkerhet, selv om det ikke nødvendigvis er registrert avvik i dag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av røropplegget. Utskifting kan vurderes i forbindelse med modernisering eller annet arbeid på våtrom og kjøkken, for å redusere risiko for fremtidige vannskader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plastrør. Det antas at disse er av eldre dato.

Tilstandsrapport

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 eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre avløpsrør av plastrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre avløpsrør har økt usikkerhet knyttet til videre levetid. Over tid kan slitasje, innvendig korrosjon eller avleiringer gi større risiko for lekkasjer eller tilstopping, selv om det ikke nødvendigvis er registrert problemer i dag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av avløpssystemet. Utskifting kan vurderes i forbindelse med modernisering av våtrom eller kjøkken, eller dersom det oppstår tegn til svikt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifter i bad og kjøkken - som ansees for å være en enkel løsning i dag.

Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.
Tilluft via veggventiler.

Det er generelt lite tilluft/avtrekk i boliger med denne alder.
Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Naturlig avtrekk er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere gjennom året. Dette kan gi perioder med redusert luftutskifting, særlig i rom med høy fuktbelastning, uten at det nødvendigvis medfører problemer i daglig bruk.

Tiltak:
Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon. Ved behov kan forbedret ventilasjon vurderes, for eksempel ved etablering av mekanisk avtrekk

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l varmtvannsbereder med ukjent alder og som antas å være over 20 år.

Bereder er montert i kjeller og med strømtilførsel med via stikkontakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det antas at varmtvannsbereder er eldre enn 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Varmtvannsbereder med alder på over 20 år har passert forventet brukstid. Dette gir risiko for svikt, lekkasje eller redusert driftssikkerhet, selv om den fungerer på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales utskifting av varmtvannsberederen. Arbeidet bør planlegges som et prioritert tiltak for å redusere risiko for vannskader og driftsstans.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

* Downlights i vindfang, hall, gang og begge bad i U. etasje samt i stue/spisestue/kjøkken, lamper fungerer.

* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i vindfanget og badegulvet. Varmepumpe luft-til-luft i stuen. Forøvrig brukes løse ovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

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

3 x 63 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg fra forskjellige år.

Det er utarbeidet en meget enkel kursoversikt av sikringsskapet.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for montering av ny innmat i sikringsskapet for div el-arbeid som er utført i forbindelse med montering av ny kjøkkeninnredning og modernisering av badet.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

3. 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 montering av ny innmat i sikringsskapet for div el-arbeid som er utført i forbindelse med montering av ny kjøkkeninnredning og modernisering av badet.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. 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 Det er utarbeidet en meget enkel kursoversikt av sikringsskapet.
    Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er noe synlig grunnmursplass ved terrassen, men det antas at det ikke er drenert langs grunnmuren og at grunnmursplasten kun er langt de senere år for noe oppfylling av masser. At det ikke er drenert antas av den grunn av at kjeller ikke er innredet samt at boligen ligger i skrående terreng og store deler av grunnmuren er over terreng samt at den er fundamentert på fjell.

Fundamentering på fjell gir muligheter for kapillært sug og det er malingsflass på grunnmuren.
Det er gjort noen enkle tiltak ved utlegg av singel i kjellergulv, som ble lagt på grunnmursplast for at eventuelt vann renner under.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m være god helling vekk fra husets grunnmur.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om dreneringen.
I og med at det antas at det ikke er drenert er det ikke satt tilstandsgrad på dette punktet. I og med at det antas at det ikke er drenert, er heller ikke bygningsdelen tilstandsvurdert. Kjelleren har har fungert som råkjeller siden byggeår/ca 75 år.

Det anbefales nærmere undersøkelser dersom kjelleren skal oppgraderes eller tas i bruk til annet formål.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er betong + at det er synlig felt med Leca i kjeller. Grunnmuren er fundamentert på faste masser/fjell. Grunnmuren er synlig innvendig i kjeller. Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur.

Det er fundamentert på faste masser/fjell.
Fundamentering på fjell gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene.

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Tilstandsrapport

Det er ingen observerbare tegn til problemer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre grunnmur av betong er vurdert med bakgrunn i alder og byggemåte. Eldre konstruksjoner har enklere fuktsikring enn det som er vanlig i dag. Fundamentering på fjell kan i tillegg gi mulighet for fuktpåvirkning mot konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er registrert skader.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom grunnmuren fremstår uten synlige skader. Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmuren og å følge med på tegn til fuktpåvirkning.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.
Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.
HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

* Det er ikke opplyst om radonmåling.

* Det er ikke montert rekkverk på del av terrassen mot gavlveggen. Nivåforskjellen er større enn 50 cm.

Konsekvens/tiltak

* Det er ikke opplyst om radonmåling.
Konsekvens:
Det foreligger ikke opplysninger om gjennomført radonmåling. Dette gir usikkerhet knyttet til radonnivå i inneluften, da eventuelle forhøyede verdier ikke kan vurderes uten måling.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene i boligen, særlig i rom mot terreng. Eventuelle tiltak vurderes dersom måling viser forhøyede verdier.

* Det er ikke montert rekkverk på del av terrassen mot gavlveggen. Nivåforskjellen er større enn 50 cm.
Konsekvens:
Manglende rekkverk på del av terrassen hvor nivåforskjellen er større enn 50 cm gir redusert fallsikring. Dette kan innebære økt risiko for fall ved bruk av terrassen.

Tiltak:
Det anbefales montering av rekkverk på den aktuelle delen av terrassen for å bedre sikkerheten.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard
Annekset har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Annekset er normalt vedlikeholdt.

Bygningsstruktur
* Annekset er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.
Det av den grunn satt opp en punktvis beskrivelse av de forskjellige bygningskomponentene/-deler i annekset.

* Bygningen/annekset ble opprinnelig bygget som uthus etter byggetidens byggeforskrifter, og noe senere innredet slik det står i dag. Bygningen/annekset tilfredstiller dermed ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt varm- og lydisolering.
* Annekset er ikke godkjent for varig opphold.

Utvendige forhold
* Grunnmuren av Leca, som er fundamentert på fjell og dette gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene. Det er trolig ikke drenert rundt grunnmuren.
* Trebjelkelag gulv, over kryperom/krypkjeller.
* Veggkonstruksjon: Yttervegger over grunnmur i bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning. Yttervegger er tynnere/mindre isolering enn dagens krav. Kledning på veggen mot veien er montert med lav høyde over terreng, og vil få skader med så liten høyde over terreng.
* Vinduer med trekarmer og isolerglass. Vinduene er fra 2004.
* Takkonstruksjon/taktekking: Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med betongstein. Det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen. Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Taket er trolig bygget opp etter byggeårets krav, som antas å innebære tynnere trekonstruksjoner og mindre isolasjon enn dagens krav.
* Ved anneksets inngangsdør er det terrasseplatting på ca 28 m². Det er ikke montert rekkverk, det er krav til rekkverk hvis nivåforskjellen til terrenget er større enn 50 cm.

Innvendige forhold
* Gulv: Laminatgulv i alle rom, etter normal bruks.
* Vegger: Veggflater med malte panelplater og malte flater.
* Himlinger: Skråhimlinger med malte panelplater. En del av tidligere downlights er fjernet og hullene blendet med lokk.

Tekniske installasjoner
* Naturlig avtrekk
* Elektrisk oppvarming ved panelovner og eventuelt løse ovner ellers.
* Sikringsskap/panelskap. Fordelingskurser med jordfeilautomater og med enkel oversikt over kursene. Det elektriske sprede -/fordelernett er i jordet anlegg fra forskjellige år. Det elektriske anlegget er kun beskrevet.

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

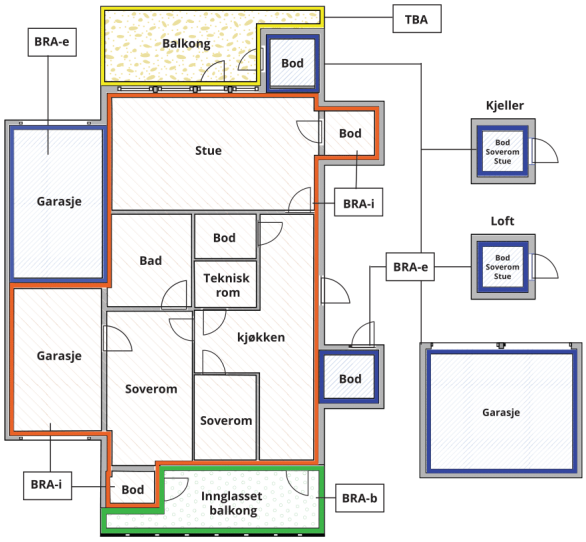
Hva er måleverdig areal?

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	36			36	40
Kjeller		8		8	
SUM	**36**	**8**			**40**
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, soverom, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Del av uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Enebolig over 1 plan + lagringsloft med atkomst via nedfellbar stige samt råkjeller med utvendig atkomst.

Boligen er innredet med:

1. etasje:
Vindfang, soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.
Romhøyde i stuen er 2,23 m.

Ved boligens inngangssiden er det terrasseplatting på ca 40 m².

Råkjeller m/utvendig atkomst:
Del av kjeller hvor romhøyden er over 1,9 m

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke oversendt byggemeldte/godkjente tegninger fra megler.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Anneks	31			31	28
SUM	**31**				**28**
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

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

Kommentar

Anneks over 1 plan. Krypkjeller med utvendig atkomst via luker.
Annekset er innredet med:

1. etasje:
3 innredete rom.

Ved anneksets inngangsdør er det terrasseplatting på ca 28 m².

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: * Det er avvik fra dagens inndelingen av etasjeplanet på tegning. Byggemeldt/godkjent tegning av uthus/anneks er kun med ett stort rom. Uthus/anneks er ikke godkjent for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Innvendige flater har nylig blitt malt.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Victoria Rønningen Tolleshaug, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	104	43		0	2096.3 m²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Barliveien 2

Hjemmelshaver
Victoria Rønningen Tolleshaug

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig ligger i landlige omgivelser på Barli/Siggerud med kort kjørevei til barne-/ungdomsskole og barnehage samt nærbutikk i Siggerud sentrum.
Området grenser til tur- og rekreasjonsområder med badevann samt kort vei til idrettsanlegg/lysløype
Parkering på egen grunn.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via private stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen har vann fra borrebrønn.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Området er regulert til LNFR-område.

Om tomten

Naturtomt samt singlet gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Boligen ble ferdigstillet i 1950 og er oppført på eiet tomt, som er 2.096,3 m².
Annekset ble ferdigstillet i 2010.

* Det er ikke utstedt Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	Kommentar
493 408	For inntektsåret 2023 og som primærbolig, i følge skriv fra Skatteetaten datert 2.12.2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshavere, gnr., bnr., tomtestørrelse og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Megler		Det er videresendt opplysninger vedr formuesverdi og reguleringsbestemmelser samt at det ikke er foreligger tegning eller er utstedt Brukstillatelse eller Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

• 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/SO9191

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