

Tilstandsrapport



Enebolig



Nygårdsveien 56, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 166, bnr. 29

Markedsverdi

3 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 09.05.2025

Oppdragsnr.: 13998-1433

Referansenummer: QU1676

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



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.

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopppdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømmer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



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 byggregler

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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 straktiltak 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Enebolig med 1-1/2 etasje, tilbygg og kjeller.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bolig med nyere tilbygg, som er oppgradert i forhold til byggeår.

Innvendige overflater er delvis renover, med gjenstående overflater som må påregnes utbedres eller skiftes.

Utvendige overflater har i hovedsak en normal tilstand.

Kjeller har enkelte merker etter fukt som må holdes under oppsikt, råteskade i bjelkelag må utbedres.

Øvrige avvik er i hovedsak grunnet alder på bygningsdelen eller grunnet sikkerhet og da vurdert etter dagens krav.

Eier har utført flere utbedringer og det foreligger da ikke dokumentasjon.

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt grunnmur på eldre del og lettklinkerblokker på tilbygg.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, vindskier av tre med beslag.

Saltak konstruksjon på hovedtak, pulttak konstruksjon over tilbygg og glassveranda, ventilert møneloft (loft over loftetasje) og isolert kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang. Taktekking av betongtakstein.

Undertak av rupanel og duk, iht. stikkprøver.

Asfalt takshingel på tak over terrasse (kattebur).

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.

Takstige med feieplattform til pipe med helbeslag.

Terrasse ved inngangsparti i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Fundamentert på støpte søyler.

Overbygget terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv, levegg og netting på vegger.

Fundamentert på mark.

Tretrapp til terrasse ved inngangsparti.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Eldre koblede trevinduer i kjeller med bruksslitasje.

Slette ytterdører til entre/glassveranda og gang/garderobe.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av laminat, belegg og tregulv.

Vegger er i hovedsak av MDF plater, tapet og trepanel.

Himlinger er i hovedsak av MDF panel, tak-ess plater, malte plater og trepanel.

Falske dragere i kjøkkenhimling.

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Kjelleretasje med innvendig tilgang består av boder og tilgang til krypkjeller.

Kjelleren har støpte vegger med pusset sementullplater (Tresonitt) og malte isoporplater (polystyren), bjelkelag med trepanel eller stubbloft i himling og støpt plate på mark.

Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Krypkjeller under eldre del av bolig og under tilbygg med innvendig tilgang.

Eldre del har støpte vegger med pusset treullsementplater (tresonitt), bjelkelag med stubbloft i himling og rensket fjell på grunn.

Under tilbygg er det vegger av lettklinkerblokker, bjelkelag med vindtettplater i himling og rensket/slemmet fjell på grunn.

Ventilert med veggventiler.

Teglsteinspipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i kjeller.

Tilkoblet vedovner i stue og på soverom.

Tett svingt tretrapp til loftetasje.

Enkel tretrapp til kjeller.

Nyere profilerte formpressede kompakte innerdører.

Eldre finerdører og tidligere ytterdør med glass til entre.

Katteluke i flere dører.

Tilliggende rom til bad har gulvfliser med sokkel og gulvvarme, vegger av baderomsplater og himling av tak-ess plater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i tilbygg fra 2006.

Baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling.

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert under kabinett og ved opplegg for vaskemaskin.

Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil med sideskap, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dør til gang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt emaljert dobbel vaskeum, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp med komfyrvakt og kjøøl/frys.

Laminat på gulv og MDF plater på vegger.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av eldre kobber og nyere plast med rør-i-rør system, fordelerskap med drenering til bad er plassert i garderoberom.

Stoppekran i kjeller.

Synlige avløpsrør av plast.

Stakeluke i kjeller, avløpsluftung over tak.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med direkte el-tilkobling er plassert i kjeller.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i loftetasje.

Det er brannslukningsapparat.
Røykvarslere i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig byggegrunn av fjell i krypkjeller.

Grunnmursplast som utvendig fuksikring er synlig på tilbygg.

Det er i hovedsak flatt terreng med noe fall fra bygning.

Offentlig tilknyttet vann, via privat stikkledninger.
Biovac mini-reanseanlegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	177 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	116 m ²
Totalpris	3 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger datert 21.6.2005 i forbindelse med tilbygg, som stemmer dagens bruk.

Eksisterende planløsninger er ikke inntegnet.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

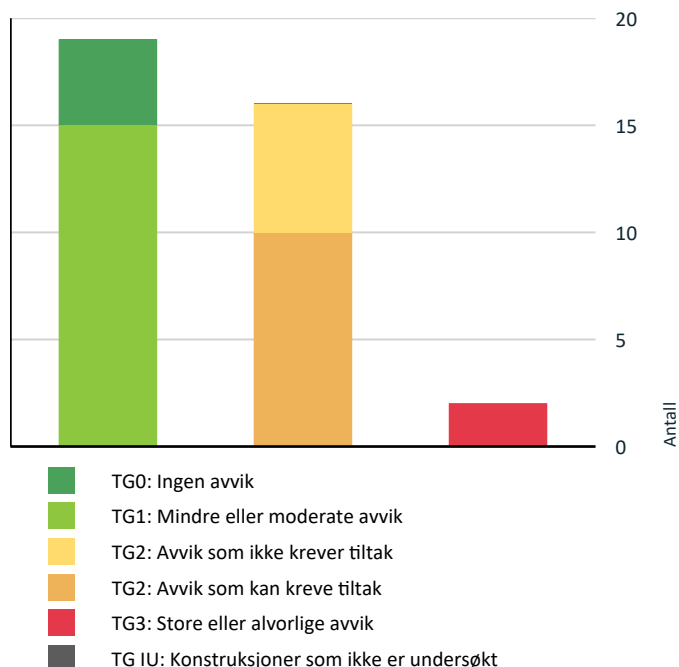
Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg.
Iht. kommunen.

Garasje/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

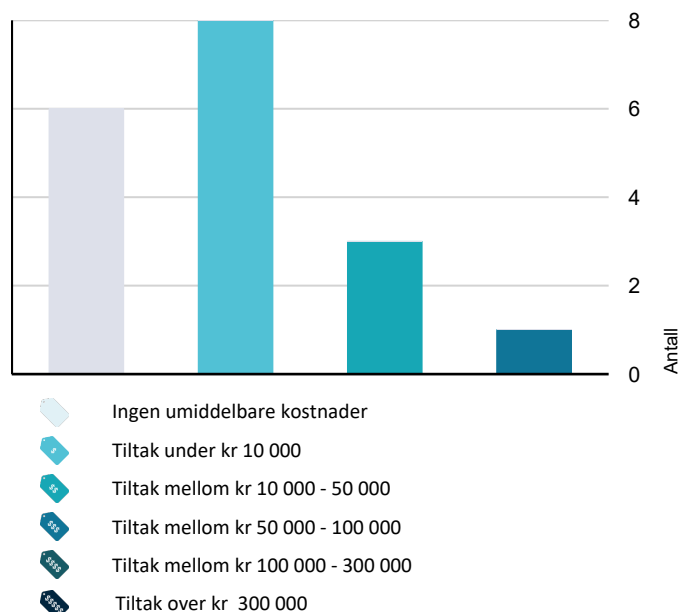
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Frittliggende garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er hovedsakelig byggeår 1952.

Bad er bygget i 2006 og referansenivået er teknisk forskrift 1997.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

Eier har foretatt enkelte utbedringer etter befaring, som er inntatt i rapporten med bildedokumentasjon fra eier.

På befaringsdagen var det delvis oppholdsvær. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasse ved inngangsparti [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Gang/garderobe [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt
viser eiendommens tomt med
bygninger.

Anvendelse
Bebodd bolig

Standard
Enebolig med 1-1/2 etasje, tilbygg over et plan og kjeller.
1. etasje består av inngangsparti til glassveranda, gang med trapper, kjøkken, spisestue, stue, tilbygg med bad og gang/garderobe med utgang til overbygget terrasse med nettingvegger, som er i bruk som kattebur.
Loftetasje består av gang med trapp, to soverom og kott.
Kjelleretasje består av boder og tilgang til krypkjeller.
Oppvarming består av vedfyring og strøm med varmekabler i bad og gang/garderobe. (Iht. observerte termostater)
Boligen har en oppgradert normal standard i forhold til byggeår.

Vedlikehold
Boligen har et normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2006	Utført i regi av forrige eier.	Ny takteking. De fleste vinduer ble skiftet, med unntak av kjeller. Iht. tidligere salgsoppgave.
2006	Utført i regi av forrige eier.	Tilbygg med bad og vask/bod, iht. tegning fra 2005 og øvrige opplysninger.
2020	Utført av firma og egeninnsats.	Nytt Biovac renseanlegg.
2020	Utført som egeninnsats.	Vann- og avløpssystem til kjøkken. Ny varmtvannsbereder. Bygget overbygget terrasse med "kattegård".
2021	Utført som egeninnsats.	Ny kjøkkeninnredning, oppgradert flere overflater med bl.a. MDF plater på vegger og falske dragere i himling på kjøkken i perioden 2020-2021.
2023	Utført som egeninnsats.	Ny terrasse foran huset.
2024	Utført som egeninnsats.	Nytt laminatgulv i stue og gang.
2025	Utført av firma	Oppgradering av elektro i forbindelse med oppussing, med bl.a. komplettering av kurser og nytt sikringskap med innmat. Iht. samsvarserklæring.
		Opplysninger gitt av eier, der annet ikke er oppgitt. Dagens eiere tok over boligen i 2019.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.
Undertak av rupanel og duk, iht. stikkprøver.
Besiktiget fra tak og møneloft.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Stikkprøver viste undertaksduk under takstein.

Tilstandsrapport

! TG 2 Takteking - over terrasse

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Asfalt takshingel på tak over terrasse (kattebur).

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tekkingen er ikke lagt helt inn til vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør legges takshingel eller papp inntil vegg for å unngå skader i takbord og konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Taket må tekkes inntil vegg.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige med feieplattform til pipe med helbeslag.
Det er vurdert at bygningsdelen har samme alder som takteking.

Besiktiget fra tak, stige og bakkenivå.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, vinds kier av tre med beslag.

Yttervegger på eldre del er foret ut med ca. 10 cm, normalt er det isolert tilsvarende, uten at dette kan bekreftes.

Ved stikk kontroll ble det observert musebånd.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Eier opplyser av tidligere eier at det har vært utbedret en liten råteskade i den ene vegg på kjøkkenet i forbindelse med etterisolering og utskifting av utvendig kledning i 2006.



Yttervegger er foret ut.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak konstruksjon på hovedtak, pulttak konstruksjon over tilbygg og glassveranda, ventiltet møneloft (loft over loftetasje) og isolert kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang.
Møneloft isolert med sagflis og noe mineralull.
Begrenset innsisert fra luke da det ikke er gulv eller gangbane.
Kneloft begrenset innsisert grunnet inventar.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Gavler er isolert med plast innvendig, observert mørke partier på isolasjon, som kan være fukt.

Isolasjon er lagt inntil undertak og kan skape kondens.

Lofet har marginalt eller ingen ventilering.

Spor av mus registrert på møneloft, ukjent omfang.

Kneloft er yttervegger og innervegger plastet, uten synlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Plast bør fjernes fra gavler og isolasjon bør undersøkes nærmere.
Lofet må gjennomventileres med luke i hver gavl, for å unngå fuktskader.

Det må lages luftespale mellom isolasjon og undertak for å unngå kondens og fuktskader.

Det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning for å unngå skader.
Kneloft må inspiseres når det er tilgang og viktig at rom ventileres eller har pustende konstruksjon, plast på innervegg kan normalt fjernes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Møneloft må utbedres og undersøkes nærmere.



Det må lages luftespalte mellom isolasjon og undertak



Plastet kneloft.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass, datert 2004, 2006.
Eldre koblede trevinduer i kjeller med bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Utvendig dekkbord på vinduer er montert ned på vannbrettbeslag uten luftespalte og har forårsaket råde enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Råteskadet dekkbord må skiftes og det må lages spalte må minimum 7 mm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dekkbord med råteskade grunnet manglende luftespalte ned til vannbrett.

TG 1 Dører

Slette ytterdører til entre/glassveranda og gang/garderobe.
Katteluke i dør til gang/garderobe.
Ytterdør entre datert 2006.

TG 1 Terrasse/kattebur

Overbygget terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv, levegg og netting på vegger.
Fundamentert på mark.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Overbygget terrasse/kattebur.

TG 2 Terrasse ved inngangsparti

Terrasse ved inngangsparti i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Fundamentert på støpte søyler.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk på terrasse er 82 cm.

Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk på minst 1,0 m høyde, iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp til terrasse ved inngangsparti.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapper forbundet med byggverk og høydeforskjell over 0,5 m til terreng skal sikres med rekkverk/håndløper på begge sider, iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Krav til rekkverk/håndløper er for å hindre fallskader i trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mangler rekkverk.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvene er i hovedsak av laminat, belegg og tregulv.
Vegger er i hovedsak av MDF plater, tapet og trepanel.
Himlinger er i hovedsak av MDF panel, tak-ess plater, malte plater og trepanel.
Falske dragere i kjøkkenhimling.

Eier har oppgradert eller fornyet flere overflater.

Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tapet på vegger og malte plater i himling i stuer har skader.
Eldre gulvbelegg i loftetasje med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater på vegger og himling i stuer må skiftes eller utbedres.
Eldre gulvbelegg bør vurderes skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Himlinger har sprekker.



Veggtpet har skader.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Ved målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv.
1.etasje er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m og ca. 30 mm over hele rommet.
Loftetasje soverom er det ca. tilsvarende.

Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

I egen bolig før TEK10 tredje i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i kjeller.

Tilkoblet vedovner i stue og på soverom.

Eier opplyser at røykrør på kjøkken er blendet og gjort som egeninnsats.

Iht. NRBR er siste feiing utført 8.1.2021, siste tilsyn er ikke opplyst om. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje med innvendig tilgang består av boder og tilgang til krypkjeller.

Kjelleren har støpte vegger med pusset sementullplater (Tresonitt) og malte isoporplater (polystyren), bjelkelag med trepanel eller stubbloft i himling og støpt plate på mark.

Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Det er smurt en type tetningsstoff på deler av vegger og himling.

Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner.

Fuktmålinger i trevirke viste ca. 12 %, som er normalt.

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er observert noe mindre saltutslag på vegger, som er tegn på fuktgjennomtrenging fra terreng eller grunn.

Det er udekket isoporplater (polystyren) på del av kjellervegg.

Konsekvens/tiltak

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

Isoporplater må fjernes eller tildekkes forsvarlig med brannhemmende plater, da det kan skape farlige gasser ved brann.

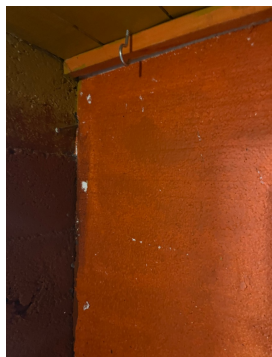
Rom under terreng må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og bør holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Saltutslag på vegg.

Tilstandsrapport



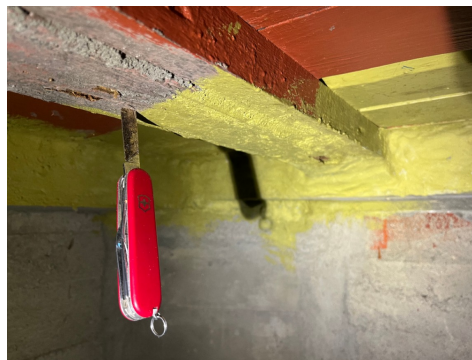
Malte isoporplater på vegg.



Krypkjeller under eldre del.



Fuktmålinger viste ca. 12 %, som er normalt.



Råteskade i bjelke under eldre del.

! TG 3 Krypkjeller

Krypkjeller under eldre del av bolig og under tilbygg med innvendig tilgang.
Eldre del har støpte vegger med pusset treullsementplater (tresonitt), bjelkelag med stubbloft i himling og rensket fjell på grunn.
Under tilbygg er det vegger av lettklinkerblokker, bjelkelag med vindtettplater i himling og rensket/slemmet fjell på grunn.
Ventilert med veggventiler.
Det er smurt en type tetningsstoff på deler av vegger og himling.

Fuktmålinger i trevirke viste ca. 13 %, som er normalt.

Eier opplyser at det er noe vanninnslag ved snøsmelting og tunge nedbørmengder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i trebjelkelag.

Det er påvist råte i enden av bjelkelag under eldre del.
Det ble observert merker etter vannslag på fjell og noe saltutslag på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Bjelker i stubbeloftsgulvet må kontrolleres nærmere.

Skadet trevirke må skiftes eller utbedres.
På befaringstidspunktet ble det ikke avdekket fukt i dette området og skaden kan være eldre, men bør undersøkes nærmere.

Eldre krypkjellere må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørmengder og bør holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Krypkjeller under tilbygg.



Saltutslag på vegg under tilbygg.

! TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Tett svingt tretrapp til loftetasje.
Enkel tretrapp til kjeller.

Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) er vurdert etter dagens krav.
Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Vurdert etter dagens krav.

Krav om håndløpere på hver side i trapp, iht. Byggeforskrifter av 1969.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Innvendige dører

Nyere profilerte formpressede kompakte innerdører.
Eldre finerdører og tidligere ytterdør med glass til entre.
Katteluke i flere dører.

! TG 2 Gang/garderobe

Tilliggende rom til bad har gulvfliser med sokkel og gulvvarme, vegger av baderomsplater og himling av tak-ess plater.
Det er ikke observert sluk i rommet og rommet er i bruk som garderoberom med utgang til overbygget terrasse.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull lyd (bom) med sprekk/riss i fliser ved utgangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med sprekk bør skiftes, hvis mulig å få tak i tilsvarende.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Gang/garderobe.



Sprekk i fliser foran ytterdør.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i tilbygg fra 2006.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-97) og også opp mot dagens krav.

Eier opplyser at der lagt ny silikonfuge på dørterskel mellom bad og garderoberommet.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Bad.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Det er fall mot sluk.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist under kabinett.

Begrenset målt under kabinett.

Det er registrert hull (bom) i enkelte fliser, dette kan forekomme på lokale områder spesielt under storformatfliser, langs sidekanter på gulv eller avtrekksmasser og trenger ikke være feil, mangel eller kvalitetsforringelse, men bør følges med på.

Iht. Norsk Bygghermetiserforening.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Enkelte fuger i overganger har sprukket opp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overganger må fuges og tettes forsvarlig.

På grunn av liten høydeforskjell fra sluk til dør, bør det iverksettes tiltak med f.eks. lekkasjestopper for å hindre at eventuelt lekkasjevann renner ut og skader tilleggende bygningsdeler. Når badet skal renoveres må fallforhold utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Overganger sokkelflis og veggplater må utbedres.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert under kabinett og ved opplegg for vaskemaskin.

Det er tilgang til sluk ved å fjerne frontdeksel på kabinettet, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring.

Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Sluk under vaskemaskin er koblet til etter befarings av eier og tilsendt bilde.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Baderomsplater i våtsoner har normalt 15 års garanti.

Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon eller opplysninger om tettesjikt på våtrommet for å kunne fastslå at dette er lagt etter byggetidspunktets krav.

Det bør opprettholdes dusjing i kabinett til badet blir renoveret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kundens bilde av sluk under vaskemaskin.



Sluk under kabinett.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil med sideskap, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dør til gang. Vifte fra 2024, utbedret i 2025.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i stue mot bad, våtsoner til dusj og servant kunne ikke tas grunnet yttervegger og baderomsplater på tilliggende rom. Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.
Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt emaljert dobbel vaskekum, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp med komfyrvakt og kjølfrys. Laminat på gulv og MDF plater på vegger. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert lekkasjestopper, som var et krav på byggetidspunktet for innredningen.

Krav til lekkasjestopper for rom med vanninstallasjoner og ikke har sluk eller overløp kom i 2010 og gjelder for nyinstallasjoner og nybygg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør etableres lekkasjestopper for å hindre vannskade ved lekkasje. Manglende lekkasjestopper kan føre til avkortning i forsikring ved skade.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av eldre kobber og nyere plast med rør-i-rør system, fordelerskap med drenering til bad er plassert i garderoberom. Stoppekran i kjeller.

Eier opplyser at vannrør system til kjøkken er utført i 2020, som egeninnsats.

Eier opplyser at vanntilførsel til toalett har frosset ved minus 25 grader og må holdes under oppsikt i kalde perioder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er tegn i fordelerskap at det har vært lekkasje fra rør med rust i nedkant av skap og irr på koblinger.

På befaringsstidspunktet ble det ikke observert fukt.

Eldre vannrør av kobber har anbefalt brukstid på ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Andre tiltak:

Fordelerskap må holdes under oppsikt, rust i skap kan på sikt føre til lekkasje fra skap og fuktskade i veggkonstruksjon.

Det bør vurderes å skifte skap og utbedre rørkoblinger.

Anlegget bør gås over av fagmann.

Kostnadsestimat er kun for videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Fordelingsskap har tydelige tegn etter fukt.



Stoppekran.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke i kjeller, avløpslufthet over tak.

Eier opplyser at avløpsrør til kjøkken er utført i 2020, som egeninnsats, øvrige rør er de fleste fra tilbyggingsår 2006.
Eier opplyser at det i etterkant av befaring ble rør til sluk på bad montert sammen.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med direkte el-tilkobling er plassert i kjeller.
Bereder er installert av eier.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Varmtvannsbereder.

! TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i loftetasje.

Eier opplyser at noe elektro arbeider er utført i samarbeid med elektriker med godkjenning.

Det foreligger samsvarserklæring fra Smart Elektro AS, datert 2.5.2025 for servicearbeider i forbindelse med oppussing, komplettering av kurser i kjeller, 1.etg og 2.etg., opplegg til åpent anlegg i stue, bytte av sikringskap med eksisterende innmat i forbindelse med oppussing.
Eier har levert alt materiell bortsett fra boligskap.

Siste kontroll av anlegget ble utført: 13.8.2018
Det foreligger ikke pålegg om utbedring av feil på anlegget.
Iht. Omexom Elsikkerhet AS.

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.
1952 Store deler anlegget er oppgradert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så langt dagens eier kjenner til.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring fra Smart Elektro AS, datert 2.5.2025.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Kontroll i 2018.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?

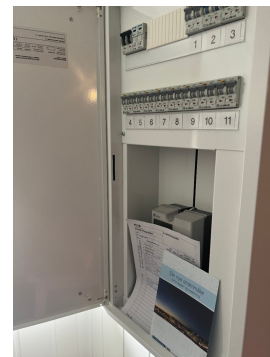
Ja

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?

Nei

Generell kommentar

På grunnlag av opplysninger fra eier, rapport fra 2018 uten avvik og fremvist dokumentasjon er det ikke behov for utvidet el-kontroll. Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



El-skap.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannslukningsapparat datert 2024.
Røykvarslere i hver etasje.

Det skal være minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være slukkeutstyr som kan brukes i alle rom, som f.eks. pulverapparat på minst 6 kg, skum- eller vannapparat på minst 9 liter eller på minst 6 liter med eff.klasse på minst 21A. Eventuelt annet med tilsvarende slukkekapasitet.
Utstyr skal ikke være over 10 år.

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

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er synlig byggegrunn av fjell i krypkjeller.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring er synlig på tilbygg.
Øvrig fuktsikring og eventuell drenering er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ingen tegn til fuktsikring på eldre del av bygning, i kjeller er det enkelte tegn på fukt, som kan komme av manglende effektiv drenering.

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.

Kjeller må holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur på eldre del og lettklinkerblokker på tilbygg.

TG 0 Terrengforhold

Det er i hovedsak flatt terreng med noe fall fra bygning.

Skal drenering utbedres bør fallforhold samtidig ivaretas.
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. (dvs. jevnt fall på 6 cm, 3 m fra vegglivet.) Iht. dagens krav.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig tilknyttet vann, via privat stikkledninger.
Biovac mini-rensesanlegg montert i 2020 av eier og leverandør, godkjent av Aurskog-Høland kommune, eier har serviceavtale med Biovac.
Iht. eier, se også egenerklæring.

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus



Anvendelse

Biloppstilling og lagring.

Byggeår

1952

Kommentar

Byggeår er ukjent, årstall er satt på bakgrunn av byggeår for bolig.

Standard

Eldre garasje/uthus med flere sammenhengende rom, benyttet til lagring, utedo og verksted, der et rom er delvis isolert og innredet. Gulvene er av betong og tre, vegger av reisverk med stående utvendig trekledning, pulttak konstruksjon over garasje og saltak konstruksjon over uthus, tekket med takstein og blikkplater. Enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen har manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

116 m²/116 m²

Enebolig: Entré, 3 Gang, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bad, 2 Soverom, Kott, 3 Bod

Andre bygg: Garasje/uthus
Bruksareal andre bygg: 61 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 150 000

Konklusjon markedsverdi

3 150 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Haneborgveien 556 ,1930 AURSKOG 85 m² 1965 2 sov	08-01-2024	2 490 000	2 420 000		2 420 000	28 471
2 Haneborgveien 735 ,1930 AURSKOG 166 m² 1930 4 sov	23-01-2025	3 500 000	3 200 000		3 200 000	19 277
3 Haneborgveien 515 ,1930 AURSKOG 182 m² 1954 3 sov	10-04-2025	3 000 000	3 000 000		3 000 000	16 484
4 Søndre Mangen vei 220 ,1930 AURSKOG 222 m² 1948 4 sov	23-09-2024	3 500 000	3 650 000		3 650 000	16 441
5 Nygårdsveien 186 ,1930 AURSKOG 156 m² 1900 2 sov	16-06-2024	1 990 000	2 000 000		2 000 000	12 821

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer, fakturert beløp for 2024 inkl. renovasjon, feier, vann, slam og eiendomsskatt. Kr. 15 319
Iht. Aurskog-Høland kommune.

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 15 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 4 050 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 100 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 2 950 000

Garasje/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 310 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 150 000

Sum teknisk verdi - Garasje/uthus Kr. 160 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 110 000

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. 800 000

Beregnet tomteverdi Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 900 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

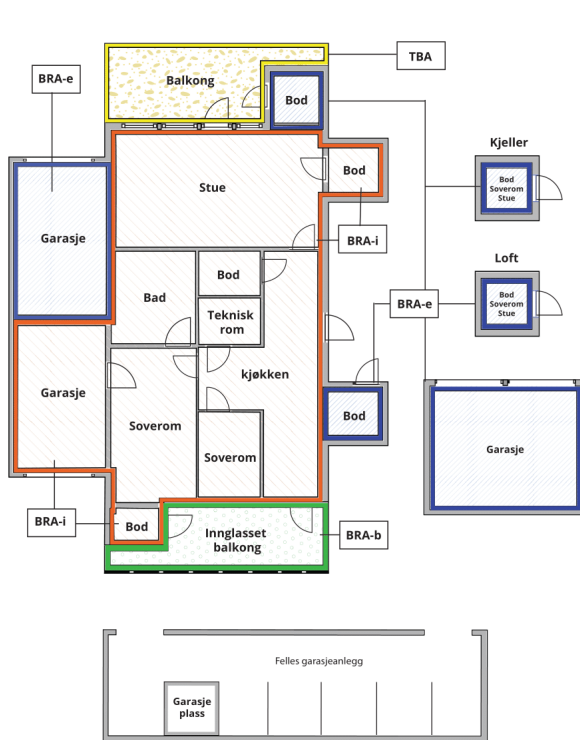
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	77			77	20		77
Lofttasje	39			39		6	45
Kjeller							
SUM	116				20	6	122
SUM BRA	116						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Glassveranda/entre, Gang m/trapp, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bad, Gang/garderobe		
Lofttasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Kott		
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

I lofttasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Kott i lofttasje er ikke måleverdig eller inkludert i arealet grunnet tilgang. Kjelleretasje med krypkjeller er ikke måleverdig da takhøyde i hovedsak er under 1,90 m, totalt gulvareal er ca. 65 m².

Terrasse er definert som Åpent areal (TBA) .

Det bemerkes at vegg mellom tiliggende rom er inkludert i arealet.

Glassveranda er vurdert som rom i bolig og ikke inn glasset balkong.

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,12 m (glassveranda) til ca. 2,40 m.

Målt takhøyder i lofttasje: Varierende fra ca. 0,91 m under skråtak til ca. 2,23 m.

Målt takhøyder kjelleretasje: Varierende fra ca. 1,00 m til ca. 1,90 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger datert 21.6.2005 i forbindelse med tilbygg, som stemmer dagens bruk. Eksisterende planløsninger er ikke inntegnet.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg.

Iht. kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger dokumentasjon for elektro arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke godkjent rømningsvei fra loftetasje.
Vurderingen er gjort etter gjeldene teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Loft/2.etasje (innredet): Det er tilfredsstillende med internttrapp innvendig i boligen, komplettert med rømning direkte til det fri.

Rømning direkte til det fri kan være vindu tilrettelagt for rømning fra minimum annet hvert oppholdsrom (Rom for varig opphold).

Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter.

Soverom i loftetasje tilfredsstiller ikke NS3600 sitt krav om 10 % dagslysflate av bruksarealet for rommet.

Garasje/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		61		61	
SUM		61			
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, Bod, Bod/verksted, Utedo	

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Mindre tilbygg er ikke måleverdige grunnet lav takhøyde.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	116	0
Garasje/uthus	0	61

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Ole Martin Harfallet Fugli	Kunde
	Tiril Fagerlund Holt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	166	29		0	2021 m ²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse Nygårdsveien 56, 1930 Aurskog							
Hjemmelshaver Harfallet Fugli, Ole Martin 1/2 Fagerlund Holt, Tiril 1/2							
Kommentar Eiendomsgrenser har noen fiktive eller ukjente grenser og areal kan være unøyaktig , iht. matrikkel.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et landbruksområde med spredt bebyggelse ved Haneborg mellom Bjørkelangen og Aurskog i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Privat adkomst fra Nygårdsveien, ukjent vegstatus.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Privat minirensesanlegg.

Anleggseier, altså den til enhver tid eier av eiendommen, er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget. Tømming av slam vil bli foretatt en gang per år gjennom kommunal ordning og vil bli belastet gjennom kommunale gebyrer. Ved behov for tømming utover dette må det utføres av godkjent slamtømmefirma, og bestilles og betales av den enkelte anleggseier.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Eiendommen befinner seg i hensynssone for flom, ras- og skredfare, som for øvrig gjelder store deler av kommunen og er ikke spesifikt for denne eiendommen.

Iht. kommunens kartportal.

Om tomten

Eiet tomt på 2 021 m², som i hovedsak er flat og opparbeidet med plen og beplantning, samt deler er naturtomt.

Gruset innkjøring og parkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 550 000	2019	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.04.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	15.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	13.04.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	29.04.2025	Sit.kart, planopplysninger, gebyrer, tegninger, matrikkel	Gjennomgått	6	Nei
Feie- og brannvesen	15.04.2025	Opplysninger fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS.	Gjennomgått	2	Nei
Dokumentasjon Elektro	06.05.2025	Opplysninger om siste tilsyn. Samsvarserklæring.	Gjennomgått	3	Nei
Eier	28.04.2025	Ga opplysninger om eiendommen og fremviste dokumentasjon.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2025	
2	12.05.2025	Revisjon gjelder endring av kommentarer under "Pipe og ildsted" s.13 og under "Elektrisk anlegg" punkt 3 og 4., s. 18 og 19.

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperran 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 fukttinnhold 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/QU1676>

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