

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Dalhaugveien 6, 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 71, bnr. 100

Markedsverdi

4 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 23.07.2024

Rapportdato: 26.08.2024

Oppdragsnr.: 13998-1348

Referansenummer: UR1475

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 takstopdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømmer og byggmester. Er utdannet bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Enebolig over to plan med sokkelløsning.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eneboligen er delvis renovert og oppgradert og fremstår i hovedsak med en god normal tilstand med enkelte unntak, som bl.a. at undertak må utbedres og vaskerom bør oppgraderes til dagens standard. Øvrige avvik er i hovedsak grunnet alder og sikkerhet som er vurdert etter dagens krav. Dett 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: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger i 1.etasje av trekonstruksjoner med stående trekledning. Underetasje har pusset mur med naturstein i inntrekk inngangsparti.

Valmet takkonstruksjon med W-takstoler i tre og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang. Taktekking av behandlet betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass og lufteventil i enkelte vinduer. Flere vinduer med skodder og markiser.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass i sidefelt og kodelås. To-fløyet terrassedør av PVC e.l. med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse.

Delvis overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og manuelle markiser. Fundamentert til støpte søyler. Platting i trekonstruksjoner med pæviljong og levegg. Utvendig tretrapp fra platting til veranda.

Lekestue i trekonstruksjoner liggende trekledning på utvendige vegger, saltak konstruksjon teknet med blikkplater. Innvendig tregulv og trepanel. Tredør og vinduer.

Det er utebod under veranda med delvis åpne vegger av flettverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av flis, tregulv og belegg. Vegger er i hovedsak av trepanel, malte eller tapetserte plater og malt mur. Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater.

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Underetasje med sokkelløsning der side og bakvegg er under terreng, yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger og oppforede gulv. Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Elementpipe med halvbeslag og forblendet med naturstein over tak, sotluke i peisestue. Stigetrinn til pipe. Tilkoblet vedovn i stue, peis med innsats og vegg med naturstein i peisestue og pelletsovn i hall.

Malt tretrapp med repos.

Innvendige behandlede trefyllingsdører og formpressede profilerte dører.

Garderobeskap i bod og på soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje fra 2008. Fliser på vegger og tak-ess plater i himling. Fliser på gulv med gulvvarme og sluk. Iht. eier er det smøremembran bak og under fliser. Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, veggskap, frittstående toalett og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Spalte i vindu og tilluft under dør.

Bad underetasje fra 2006. Fliser på vegger og malt trepanel i himling. Fliser på gulv med gulvvarme og sluk. Iht. eier er det smøremembran bak og under fliser. Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, veggskap, frittstående toalett, dusjnische med skyvedør og dusjgarnityr på vegg. Det er elektrisk styrt vifte med tilluft under dørblad. I tillegg er det ventil i himling til mekanisk avtrekksmotor på møneloft.

Vaskerom underetasje fra byggeår. Malte murvegger og malt trepanel i himling. Malt betonggulv med gulvvarme og sluk, Sanitærutstyr består av utslagsvask av plast og opplegg for vaskemaskin, samt teknisk utstyr. Mekanisk avtrekk.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap, profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt vaskekum og beslag, stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber.
Stoppekran på vaskerom.

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke på vaskerom.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Luft-til-luft varmepumpe.
Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler og panelovner.
Varmekabler i underetasje med unntak av peisestue og bod, iht. eier.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i vaskerom.

Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i bod.

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling, iht. tidligere tilstandsrapport og eier.

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring er synlig enkelte steder.

Bygningen er beliggende i skrånet terreng med tilnærmet flate partier på overside og nedsida av bygning.

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	231 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	156 m ²
Totalpris	4 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger tegning av bolig fra byggeår, godkjenningssdato 9.6.1983, samt udatert tegning av bruksendring fra 2022 og utvidelse av veranda fra 2012.
- Kun mindre endringer ved at kjøkken er åpnet mot stue.

Det foreligger ferdigattest datert 16.11.2022 for bruksendring av disponibelt/hobby rom i underetasje til stue med tegning. Det foreligger ferdigattest datert 5.2.2013 for utvidelse av veranda.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse ny bolig, datert 23.5.1984.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger tegning av garasje fra byggeår, godkjenningssdato 9.6.1983.
- Kjeller under garasje er ikke inntegnet.
- Det anbefales at dette blir omsøkt.

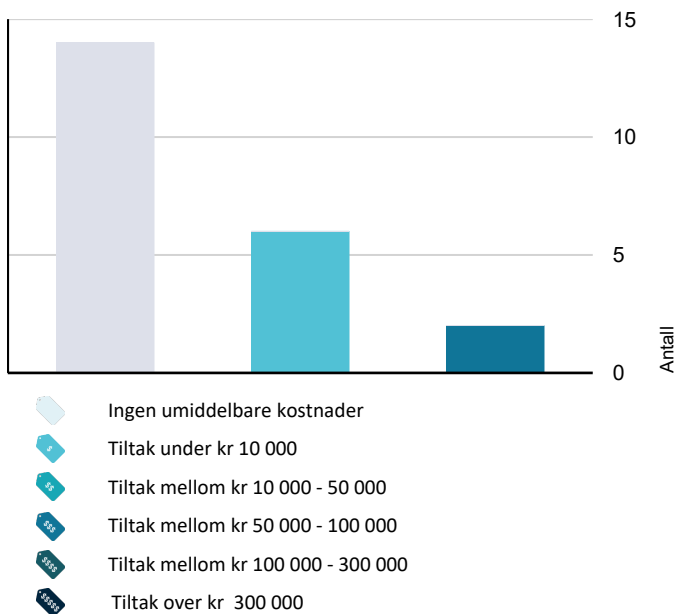
Sammendrag av boligens tilstand

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 for bolig med teknisk verdi og markedsverdi.

Garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset, kun en forenklet beskrivelse.

Ikke opplyst om årlige kostnader.

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.

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

Revidert 26.8.2024 med nye opplysning

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon - mekanisk avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1984

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

Anvendelse
Bolig.

Standard
Enebolig over to plan med sokkelløsning. Underetasje med inntrekk inngangsparti består av vindfang, hall m/trapp, peisestue, bad, vaskerom, soverom og bod. 1.etasje består av to soverom, bad, spisestue/kjøkken og stue med tilgang til veranda. Oppvarming består av luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og strøm. Boligen har en oppgradert standard i forhold til byggeår og er tilpasset dagens krav og forventning.

Vedlikehold
Boligen har et godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2004	Utført som egeninnsats	Nye takrenner/nedløp.
2006	Utført som egeninnsats	Renovert bad underetasje.
2008	Utført som egeninnsats	Renovert bad 1.etasje.
2010	Utført av firma og egeninnsats	Renovert 1.etasje, inkludert kjøkken, terrassedør og vedovner, samt fliser i gang underetasje. Ny varmtvannsbereder.
2012	Utført som egeninnsats	Utvidelse av veranda.
2014	Utført av firma	Ny duk på markiser.
2015	Utført som egeninnsats	Nytt dusjkabinett på bad 1.etasje.
2020	Utført av firma	Takfornying av taktekking.
2022	Utført av firma	Nye vinduer i peisestue.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av behandlet betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater. Eier opplyser at takstein ble behandlet av firma i 2020. Besiktiget fra tak og møneloft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Normal forventet brukstid på betongtakstein og undertak er ca. 50 år. Ved behandling av takstein kan brukstiden på stein bli forlenget. Det er skader på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Skade på undertak er vurdert og kostnadsestimert under punkt "Takkonstruksjon/loft".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Behandlet takstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Iht. eier ble takrenner og nedløp skiftet i 2004.

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 opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i 1. etasje av trekonstruksjoner med stående trekledning.
Underetasje har pusset mur med naturstein i inntrekk inngangsparti.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.
Eier opplyser at kledning sist ble behandlet i 2021.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon med W-takstoler i tre og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang. Isolert med ca. 20 cm. Inspisert fra gangbane.

Det ble observert spor etter det som kan se ut som mus på loft, eier opplyser at de ikke har oppdaget eller registrert mus i den tiden de har bodd i huset.

Det er på dette grunnlaget ikke registrert som et avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er registrert skader i undertak.

Det er fuktskader på undertak ved gjennomføring pipe og over avtrekksmotor.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

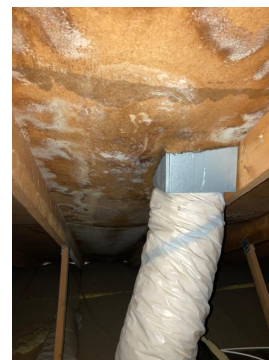
Skadede plater må skiftes.

Årsaken til fuktskader må undersøkes nærmere, etter det som kan observeres er det fuktskader grunnet kondens, som kan komme av at varm luft kommer opp på kaldt loft ved f.eks gjennomføringer eller fra avtrekkskanaler.

Punktet ses i sammenheng med "Ventilasjon - mekanisk avtrekk".

Kostnadsestimat er kun for skifte av skadede plater.

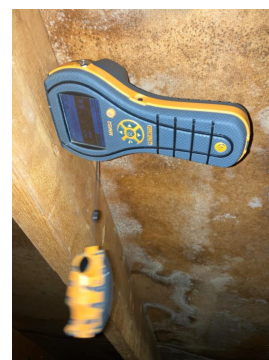
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Undertaket har fuktskader.



Fuktmerker ved gjennomføring av pipe.



Ved fuktmåling i takverk, ble det ikke avdekket unormal fukt på befaringstidspunktet.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass og lufteventil i enkelte vinduer. Flere vinduer med skodder og markiser.

Alder på glass er datert: 1982, 1983, 2021.

Eier opplyser at vinduer i peisestue skiftet i 2022 og glass er skiftet i vinduer trappenedgang.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass i sidefelt og kodelås, datert 1984.
To-fløyet terrassedør av PVC e.l. med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse, skiftet i 2010.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og manuelle markiser. Fundamentert til støpte søyler.
Tilgang fra stue og hage.
Eier opplyser at veranda ble utvidet i 2012 og duk på markiser ble skiftet i 2014.
Platting i trekonstruksjoner med paviljong og levegg.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde på 0,90 m.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Delvis overbygget veranda.



Platting med paviljong.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp fra platting til veranda.

TG 1 Utvendig bod

Det er utebod under veranda med delvis åpne vegger av flettverk.



Utvendig bod med delvis åpent tak og vegger.

TG 1 Lekestue

Lekestue i trekonstruksjoner liggende trekledning på utvendige vegger, saltak konstruksjon tekket med blikkplater.

Innvendig tregulv og trepanel.

Tredør og vinduer.

Lekestua har i hovedsak en normal tilstand med bruksslitasje.

Innvendig takhøyde er ca. 1,85 m og er ikke målverdig, følgelig ikke medtatt under arealoppsettet.



Lekestue.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulvene er i hovedsak av flis, tregulv og belegg.

Vegger er i hovedsak av trepanel, malte eller tapetserte plater og malt mur.

Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater.

Oppgraderte overflater med forholdsvis liten bruksslitasje, noen merker og slitasje på tregulv i peisestue.

Løst belegg på bod.

Eier opplyser at 1. etasje ble renoverert i 2010, samt fliser i gang underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulv på soverom i underetasje har reist seg i langsgående skjøt. Slitasje på tregulv i peisestue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Laminatgulv har tegn som kan tyde på at gulv er lagt uten klaring til yttervegger og bør utbedres.

Tregulv fungerer med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Laminatgulv har reiste skjøter.



Tregulv har slitasje og merker.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Ved stikkprøve-målinger ble det registrert mindre skjevheter på gulv. Det er målt opp til ca. 8 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 10 mm over hele rom.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

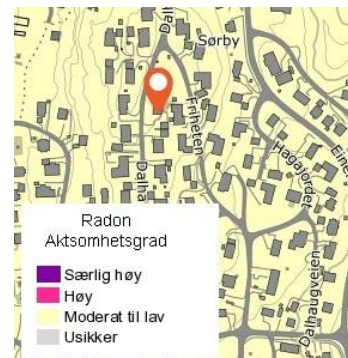
I egen bolig før TEK10 tredde i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med halvbeslag og forblendet med naturstein over tak, sotluke i peisestue.

Stigetrinn til pipe.

Tilkoblet vedovn i stue, peis med innsats og vegg med naturstein i peisestue og pelletsovn i hall.

Eier opplyser at vedovner er fra 2010 og pelletsovn fra ca. 2002.

Forrige salgsoppgave beskriver at siste tilsyn på pipe ble utført 24.4.2013 og siste tilsyn på ildsteder 6.11.2012.

Det er ikke fremvist dokumentasjon.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stigetrinn er ikke sammenkoblet og det er ikke trinn helt opp til pipe.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør monteres sammenkoblede stigetrinn helt opp til pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stigetrinn er ikke tilkoblet.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje med sokkelløsning der side og bakvegg er under terreng, yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger og oppforede gulv.

Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder og foretatt hulltaking i utforet yttervegg under trapp, fuktmåling i trevirke viste ca. 8 %, som er normalt.

Det er ingen synlige tegn på fukt.

Det presiseres at dette ikke betyr fravær av fuktskade i andre rom og at rom under terreng har en risiko for fukt fra terreng og at bygningsdelen bør holdes under oppsikt, eventuelt med flere hulltakinger/fuktmålinger.



Fuktmåling uten avvik.

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

! TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med repos.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Krav om håndløpere på hver side i trapp kom fra Byggeforskrifter av 1969 og er også gjeldene i dag for hindre fall og ulykker i trapper.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendige behandlede trefyllingsdører og formpresset profilerte dører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm eller terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i bod og på soverom.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad underetasje.

Eier opplyser at badet ble bygget nytt i 2006, utført som egeninnsats, det er benyttet smøremembran under og bak fliser, iht. eier. Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Bad underetasje.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er ikke benyttet fleksibel fugemasse i hjørner dusjsone.

Det er svertesopp på fuger i dusjsone.

Det er sprekke i veggflis i dusjsone.

Flislegging har preg av ikke faglig utførelse.

Konsekvens/tiltak

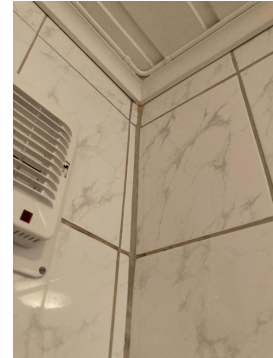
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Våtrommet fungerer med disse avvikene, men det anbefales at fuger utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekk i veggflis og ikke fleksibel fugemasse i dusjsone.



Ikke fagmessig utførelse med bl.a. varierende bredde på fuger.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er relativt flatt gulv med noe motfall utenfor dusjsone, i dusjsone er det ca. 1:50 fall mot sluk.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp

slukrist, i tillegg er det flislagt oppkant mot terskel på ca. 80 mm.

Det er forutsatt at membran er trukket opp på terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flatt med noe motfall utenfor dusjsone.

Eventuelt lekkasjevann vil bli stående utenfor dusjsone grunnet tett bunnskinne til dusjdør.

Der er sprang (høydeforskjeller) på gulvfliser og preg av ikke faglig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet vil fungere med dagens tilstand, iom flislagt terskel er høyere enn bunnskinne til dusjdør, det anbefales likevel at eventuelt lekkasjevann blir ledet fritt til sluk.



Tett bunnskinne hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett i dusjsone.

Iht. eier er det smøremembran bak og under fliser.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Overgang flis, påstøp til sluk er ikke fagmessig utført. Gjennomføringer er uten synlige mansjetter.

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, veggskap, frittstående toalett, dusjnische med skyvedør og dusjgarnityr på vegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med tilluft under dørblad. I tillegg er det ventil i himling til mekanisk avtrekksmotor på mønelloft.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i utforet murvegg under trapp mot dusjsone. Fuktmåling i trevirke viste ca. 8 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.

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

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad 1.etasje.

Eier opplyser at badet ble renoverert inkludert membran/tettesjikt i 2008, utført som egeninnsats, det foreligger bilder av oppbygging, det er benyttet smøremembran under og bak fliser. Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



Bad 1.etasje.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er ikke benyttet fleksibel fugemasse i hjørner, med den følge at det er sprekker og løs fug.

Flislegging har preg av ikke faglig utførelse.

Vindu er i våtsonen til dusj uten synlig fuksikring.

Våtsonen til dusj er 1 m fra dusjens ytterkanter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Fuger bør utbedres.

Dører eller vinduer som er plassert i våtsoner, må være beskyttet mot fukt for at de ikke skal ta skade.

Så lenge det opprettholdes dusjing i kabinett og vindu blir godt vedlikeholdt er det ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er sprekker i fuger og flislegging er ikke faglig utført.



Vindu i våtzone til dusj.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er målt i underkant av 1:100 fall på gulv mot sluk, det er ikke målt under kabinett.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det oppkant mot terskel på ca. 40 mm, det er forutsatt at membran er smurt opp på terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er ikke benyttet fleksibel fugemasse i overgang gulv/vegg, med den følge at det er sprekker og løs fug.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Fuger bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i fuger overgang gulv/vegg.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett i ytterkant av kabinett. Begrenset inspisert.

Iht. eier er det smøremembran bak og under fliser, eier har bildedokumentasjon av oppbygging.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Overgang flis, påstøp til sluk er ikke fagmessig utført.

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, veggskap, frittstående toalett og dusjkabinett. Dusjkabinett fra 2015, iht. eier.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med ventil i himling til mekanisk avtrekksmotor på møneloft.
Spalte i vindu og tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot dusjsone.
Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår.
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

Våtrommet er ikke bygget med membran og tettesjikt, slik dagens krav krever.

Det er malt betonggulv med gulvvarme og plastsluk, malte murvegger og malt trepanel i himling.

Sanitærutstyr består av utslagsvask av plast og opplegg for vaskemaskin, samt teknisk utstyr.

Det er fall mot sluk, ca. 45 mm fra gulv ved terskel til slukrist, i tillegg støpt kant under terskel på ca. 90 mm.

Iht. eier er det mekanisk avtrekk, som styres fra kjøkkenventilator. I tillegg er det klaffeventiler i yttervegger og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom er definert som våtrom har ikke membran og tettesjikt, iht. dagens krav.

TG3 er gitt på grunn av dette.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet fungerer med dagens tilstand med begrenset vannbruk, men kan være utsatt ved lekkasjer, det anbefales renovering til våtromsstandard.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vaskerom underetasje.



Sluk på vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/rom, som er av murkonstruksjoner.

Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk, observasjoner, materialvalg og alder.

Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Ved fuktsøk ble det ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap, profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt vaskekum og beslag, stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøll/frys.

Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber.

Stoppekran på vaskerom, funksjonstestet og noe treg stoppefunksjon.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for kobberrør er 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran på vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Stakeluke på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke observert avløpslufting.

Iht. dagens krav skal avløpsinstallasjoner ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør undersøkes nærmere om det eksisterer avløpslufting. Lufterledningen for avløpsystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Har du ikke lufting vil du kunne oppleve at dette vakuumet gjør at vannlåser i sluk eller servant suges tomme når du trekker ned i toalettet, det kan også forårsake oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Stakeluke på vaskerom.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

TG 2 Ventilasjon - mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken med motor på møneloft og kanaler over tak.

Forsert styring fra kjøkkenventilator, iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskader på undertak over der motor og kanaler er plassert på møneloft og dette kan ha sammenheng med varmluft fra kanaler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Motor og kanaler må gjennomgås på møneloft for å avdekke eventuelle luftlekkasjer.

Punktet ses i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft" og kostnadsestimat er lagt inn der.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avtrekksmotor på møneloft.

TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue 1.etasje.

Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler og panelovner. Varmekabler i underetasje med unntak av peisestue og bod, iht. eier. Eier opplyser at varmepumpe kun må kjøres til varme, ikke til kjøling.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i vaskerom.

Skiftet i 2010, iht. eier.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannstank større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W). Årsaken er å unngå risiko for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Årsaken til direkte tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereider.

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i bod.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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

Eier opplyser at det ble utført el-kontroll i 2001/2002, usikkert årstall. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

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.
1984
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
**Ja I forbindelse med renovering av bl.a. bad, har det vært utført elektroarbeider.
Det er ikke fremvist samsvarserklæringer.**
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja På grunnlag av alder og manglende dokumentasjon, anbefales en utvidet el-kontroll.
Det bemerkes at undertegnede ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.
Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.**

Kostnadsestimat: Under 10 000



El-skap.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

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?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling, iht. tidligere tilstandsrapport og eier.

! TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplast som utvendig fuksikring er synlig enkelte steder. Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Opplyst at bygning står på sprengsteinfylling som er drenerende masser. Det er ingen symptomer på svikt i drenering.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker. Lettklinkerblokker er isolerte, såkalte Iso-blokk iht. tidligere takst.

! TG 0 Terrengforhold

Bygningen er beliggende i skrånet terreng med tilnærmet flate partier på overside og nedside av bygning.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.

Det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår. Vurdert ut fra byggeår og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling og lagring.

Byggeår

1987

Kommentar

Kilde: Tidligere tilstandsrapport.

Standard

Uisolert dobbelgarasje med kjeller har støpt plate, ringmur og smøregrav, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning, valmet takkonstruksjon tekket med betong takstein, takrenner, nedløp og beslag i metall.

To leddporter av tre med elektrisk åpner. Dør og vinduer. Tretrapp til kjelleretasje.

Kjelleretasje med støpt plate og vegger av lettklinkerblokker.

Innlagt strøm og vann i kjeller.

Eier opplyser at takteking er overflate behandlet av firma i 2020.

Oppgradert standard med smøregrav og kjeller.

Vedlikehold

Bygningen har en normalt godt vedlikehold og normal bruksslitasje.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

156 m²/156 m²

Enebolig: Gang, Stue, Stue/kjøkken, 2 Bad, 3 Soverom, Vindfang, Hall m/trapp, Kjellerstue, Bod, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 75 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 650 000

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 5 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 650 000

Konklusjon markedsverdi

4 650 000

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.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kløverbakken 8 ,1940 BJØRKELANGEN 170 m ² 1969 4 sov	08-01-2023	4 500 000	5 100 000	0	5 100 000	30 000
2 Einerhaugveien 10 ,1940 BJØRKELANGEN 158 m ² 1968 2 sov	23-06-2022	4 200 000	4 050 000	0	4 050 000	25 633
3 Bakkeveien 17 ,1940 BJØRKELANGEN 234 m ² 2000 5 sov	08-10-2023	5 990 000	5 720 000	0	5 720 000	24 444
4 Sjøbyveien 23 ,1940 BJØRKELANGEN 170 m ² 1985 2 sov	15-06-2023	3 500 000	3 500 000	0	3 500 000	20 588
5 Friheten 5 A ,1940 BJØRKELANGEN 170 m ² 1987 4 sov	28-11-2023	3 750 000	3 310 000	0	3 310 000	19 471

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 050 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	490 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 540 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 050 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

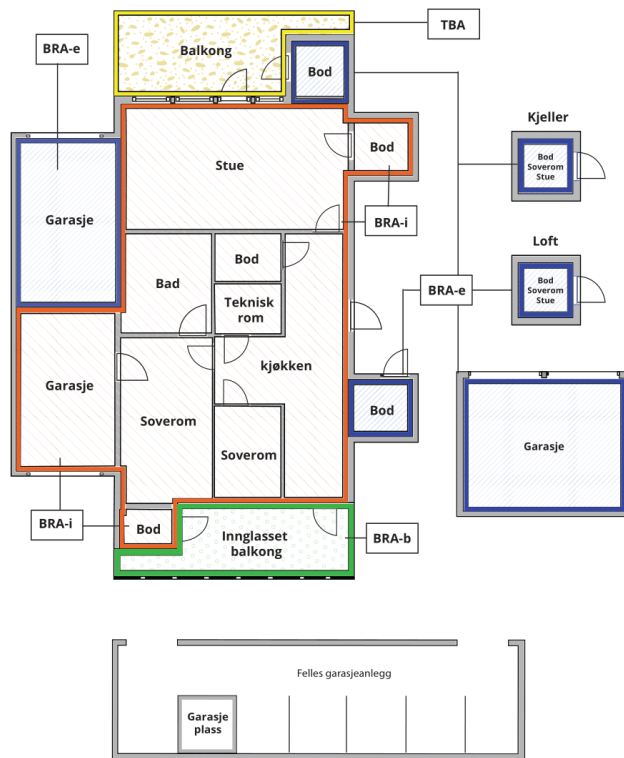
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	82			82	53
Underetasje	74			74	
SUM	156				53
SUM BRA	156				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, Stue, Spisestue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2		
Underetasje	Vindfang, Hall m/trapp, Peisestue, Bod, Bad, Soverom, Vaskerom		

Kommentar

Veranda på ca. 32 m² og platting på ca. 21 m² er definert som Åpent areal (TBA).
Utvendig bod under veranda er ikke målverdig da den har delvis åpne vegger.

Arealmåling av underetasje/kjeller kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påføring.
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten større avvik.
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 tegning av bolig fra byggeår, godkjenningsdato 9.6.1983, samt udatert tegning av bruksendring fra 2022 og utvidelse av veranda fra 2012.
Kun mindre endringer ved at kjøkken er åpnet mot stue.

Det foreligger ferdigattest datert 16.11.2022 for bruksendring av disponibelt/hobby rom i underetasje til stue med tegning.
Det foreligger ferdigattest datert 5.2.2013 for utvidelse av veranda.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse ny bolig, datert 23.5.1984.

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: Montert nye vinduer i peisestue.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		43		43			43
Kjeller		32		32		8	40
SUM		75				8	83
SUM BRA	75						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	
Kjeller		Bod , Bod 2	

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

I kjeller er gulvareal i liten bod ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m. Totale gulvflate er ca. 40 m², definert som GUA.

Målt takhøyde i kjeller er varierende fra ca. 1,71 m i liten bod og ca. 2,03 m i øvrig bod.

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

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, der tegning viser innvendig breddemål på ca. 5,80 m og lengdemål på ca. 6,40 m, reel bredde- og lengde mål er 6,30 m x 6,80 m.

Kjeller er ikke tegnet.

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, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegning av garasje fra byggeår, godkjenningsdato 9.6.1983.

Kjeller under garasje er ikke inntegnet.

Det anbefales at dette blir omsøkt.

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	146	10
Garasje	0	75

Kommentar

Enebolig

S-rom er innvendig bod.

Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Garasje

Garasje og boder er S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.7.2024	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Lise Bakka	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	71	100		0	880 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Dalhaugveien 6, 1940 Bjørkelangen

Hjemmelshaver

Larsen Bakka, Lise 1/2
Bakka, Morten Halvard 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på et etablert boligfelt rett vest for Bjørkelangen sentrum i Aurskog-Høland.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 880 m², som i hovedsak er lett skrånet og opparbeidet med plen, heller, hekker, frukttrær og øvrig beplantning. Singlet gangbaner og parkering.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 067 097	2022	Formuesverdi som primærbolig, iht. Skatteetaten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 500 000	2001

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.08.2024	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	11.07.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	10.07.2024	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	5	Nei
Eier	23.07.2024	Ga opplysninger om eiendommen og fremviste dokumentasjon.	Gjennomgått	1	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	12.08.2024	Skatteetaten, sit.kart	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	12.08.2024	Ferdigattest bruksendring, datert 16.11.2022. Ferdigattest utvidelse av veranda, datert 5.2.2013. Midlertidig brukstillatelse ny bolig, datert 23.5.1984.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	12.08.2024	Tegning bolig, datert 9.6.1983. Tegning av lekestue og utvidelse av veranda, udatert.	Gjennomgått	3	Nei
Tidligere salgsdokumenter	23.07.2024	Salgsprospekt fra 2001, tilstandsrapport og prospekt fra 2019.	Gjennomgått	36	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UR1475>

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