

Tilstandsrapport

RAMBOLL

📍 Smieveien 7, 1960 LØKEN

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 32, bnr. 117

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 04.04.2025

Rapportdato: 10.04.2025

Oppdragsnr.: 21410-1306

Referansenummer: FF9026

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

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 fuktøk.

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.

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, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Enebolig over to plan oppført i 1979. Boligen bærer preg av vedlikeholdsetterslep, spesielt våtrommene og overflater i 1. et. Boligen må anses som et oppussingsobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er dekket med pappshingel. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig via en loftsluke. Takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket, det er undertak av synlig taktro (trepanel). Det er blåst inn isolasjon med en tykkelse på 20 cm over eksisterende isolasjon fra byggeår, som bidrar til å redusere varmetap. Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen. Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stige-trinn til pipe er også av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning. Vinduer i 1. et. er av malt treverk med 2-lags glass fra byggeår. Kjellervinduene er i hovedsak av treverk med 1+1 glass fra byggeår. Det er byttet to vinduer i 2014, disse har 2-lags isolerglass. Inngangsdør og verandadør av treverk med glassfelt.

Utgang fra stuen til en sydvent veranda på omtrent 28 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 92 centimeter. Verandaen er utstyrt med utebelysning, stikkontakt, to markise og et takoverbygg på 12 kvadratmeter for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Utvendige trapper og rekkverk er av treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. Etasje
Gulvoverflater av: Parkett, laminat og gulvbelegg.
Veggoverflater av: Malt tapet, malte profilerte plater og trepanel.
Himlingsoverflater av: Tak-ess plater.

Kjeller
Gulvoverflater av: Fliser, det er gulvvarme i ett soverom.
Veggoverflater av: Malt trepanel, mdf-plater og slette malte overflater.
Himlingsoverflater av: Malt trepanel.

Innvendig trapp og rekkverk er av treverk.
Innvendige dører er fra ulike årstall og har ulik utforming.

Etasjeskille av: Trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 20 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 241 cm. Gang kjeller et. 224 cm.

Oppvarming: Elektrisk, varmepumper og vedfyring.

Boligen har to-løps elementpipe, vedovner på soverom i kjeller og kombipeis med innsats i stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. Etasje

Badet har våtromsbelegg på gulvet, våtromsplater på vegger og en himling med tak-essplater og lampe. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys overskap og ett høyskap er også en del av interiøret. Dusjkabinettet er plassert i hjørne, det har vegger og skyvedører av glass. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

Bad kjeller

Badet har flislagt gulv med varme, våtromstapet på vegger og en himling med malt flate og taklampe. Det inneholder et vegghengt servantskap med en nedsenket servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og to overskap er også en del av interiøret. Dusj i frittstående badekar, vegghengt to-greps tappearmatur tilkoblet håndusj. Toalettet er gulvmontert. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

Vaskerom

Vaskerom med enkel standard, flislagt gulv og malte vegg og himlingsflater. Det inneholder en arbeidsbenk med underliggende skap. I benkeplaten er det en nedfelt vaskekum tilknyttet en to-greps kran. Ventilasjonsventilen er plassert i himling. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredning er av heltre og har profilerte malte fronter. Det inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Det er nisje for oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatoren er montert i ett overskap. Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har gulvbelegg på gulv, malt tapet på vegger og en himling med tak-essplater. Det inneholder en vegghengt servant med ett-greps armatur og en gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjonsystemet i boligen er organisert som naturlig

Beskrivelse av eiendommen

ventilasjon. Avtrekksluft fra bad/wc og vaskerom føres over taket. Hvert rom har avtrekk som går opp i egne sjakter eller avtrekkspiper før de fortsetter over taket. For luftinntak er det installert firkantventiler i ytterveggene eller vindusventiler. Dette sørger for at frisk luft trekkes inn i boligen og skaper en naturlig sirkulasjon.

Boligen har installert luft til luft varmepumper. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskap med automat og porselensikringer er plassert i entrè.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Dreneringen er fra 1979.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tomt på 1 131,60 m². Tomten er opparbeidet med hage, stort plenareal, trær, prydbusker og div beplantning. Det er gruset gårdsplass.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

Kjeller. Disponibelt rom benyttes i dag som soverom, Matbod og klesbod er slått sammen og benyttes i dag som soverom. Tørkerom er bygget om til bad. Rom for brensel er i dag gang. Det er usikkert om disse endringene er søkt om til P.B.E. Anbefales ytterligere undersøk. Boligen er noe større en det som er oppgitt på tegning.

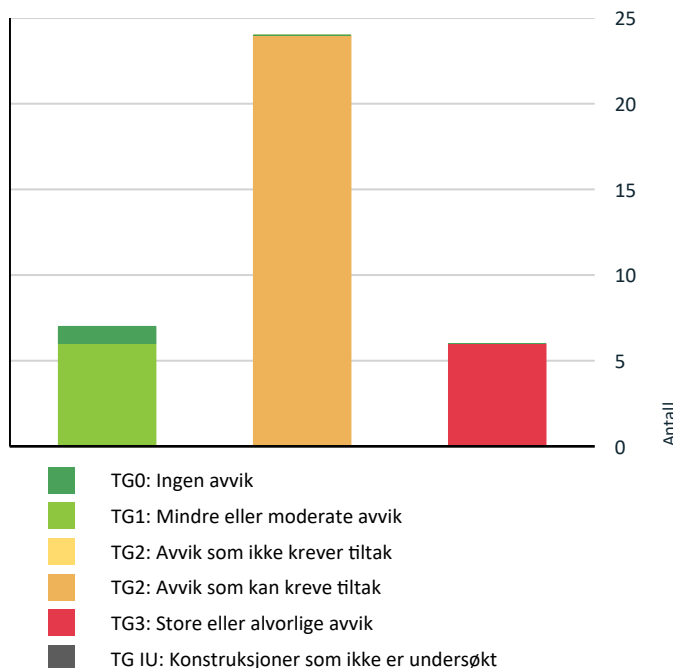
Garasje

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

Garasjen har to porter og dør på en langvegg.

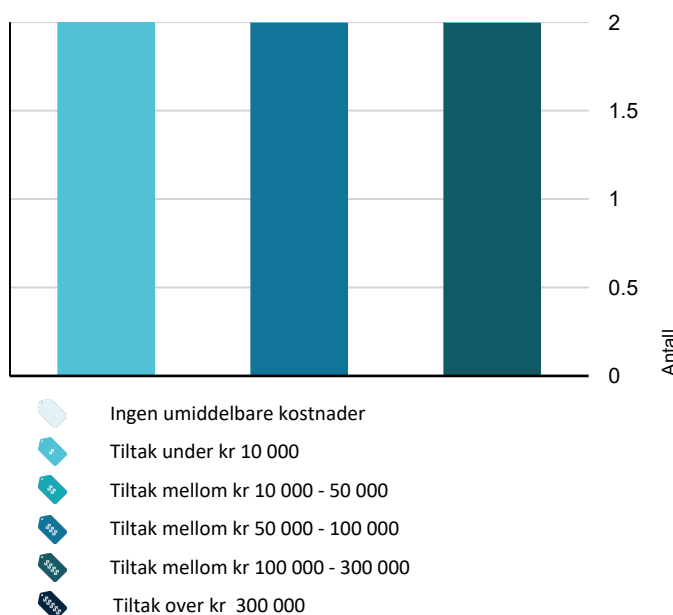
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Kjellervinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Vinduene har råteskader.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Fuktskader i himling og vindu.
Ikke tilfredsstillende ventilasjon.
Utette rørgjennomføringer i vegg.
Tettesjikt på gulv er ikke klemt i sluk.
Rommet kan ikke sies å være vanntett.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegg og gulv.
Arbeidsbenken har fuktskader i bunn.
Ikke tilfredsstillende ventilasjon.
Rommet kan ikke sies å være vanntett.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader
Vått i bunnsvill i veggkonstruksjon mellom gang og vaskerom. Skjulte skader kan ikke utelukkes



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Skader på tettesjikt på vegger.
Ikke membran på gulv.
Skader på servant, sprekker i gulv og veggfliser, og i overgang vegg og gulv.
Ikke tilfredsstillende ventilasjon.
Vindu i våtsone.
Skader i himling.
Rommet kan ikke sies å være vanntett.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det spriker mellom pappshingel.
Taktekkingen er mosegrodd mot nord.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er avvik:



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepener.
Musesikringen er stedvis dårlig bak kledningen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Synlige fuktmerker som følge av kondens i undertaket i område rundt ventilasjonskanaler.
Dette er trolig også årsaken til fuktmerke i underliggende baderomshimling.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Kondensering på flere glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Verandadør med katteluke viser tegn til fukstakder i dørspil.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Spredt råteskader i rekkverk.
Gulvet er fuktbelastet, usikker restlevetid.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Trapp ved inngangsparti står direkte på bakken, dette har resultert i at trappen har seget og trappetrinnene heller nedover.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Sprekker i himling, skader i parkettgulv.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Dører i 1. etasje har stor slitasjegrad, det er også skader på flere dørblader og karmen.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Sammendrag av boligens tilstand

Varmtvannstanken er fra byggeår!

Det er avvik:

Trefuktkvoten i treverket er noe over anbefalte verdier (under 15%) risiko for muggvekst.

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

Sikringsskap med automat og porselensikringer er plassert i entrè.

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

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

Eiendommen ligger i flomutsatt område.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Det er avvik:

Fronter og overflater på kjøkkenet har høy slitasjegrad.

Det er fuktskade i himlingen rundt taklampen.

Vann og avløp under vask er ufagmessig montert.

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

Det er avvik:

Redusert effekt ved test.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1979

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Standard som forventet iht. byggeår.

Vedlikehold

Boligen har et betydelig vedlikeholdsetterslep, spesielt innvendig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Stige var ikke satt opp og forsvarlig forankret til inspeksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Det spriker mellom pappshingel.
Taktekkingen er mosegrodd mot nord.

Konsekvens/tiltak

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

Mose bør fjernes.
Det må påregnes lokale utbedringer på taktekking.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigeirinn til pipe er også av metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Musesikringen er stedvis dårlig bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre musesikring.

Enkelte kledningsbord bør byttes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er dekket med pappshingel. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig via en loftsluke.

Takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket, det er undertak av synlig taktro (trepanel). Det er blåst inn isolasjon med en tykkelse på 20 cm over eksisterende isolasjon fra byggeår, som bidrar til å redusere varmetap.

Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen.

Loftet er kun besiktiget fra området ved luken pga. etterisolering og usikker gangbane

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlige fuktmerker som følge av kondens i undertaket i område rundt ventilasjonskanaler.

Dette er trolig også årsaken til fuktmerke i underliggende baderomshimling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales regelmessig kontroll av loftet og kondensutsatte områder. Tiltak ved behov.



Fuktmerker som følge av kondensproblematikk.

TG 3 Kjellervinduer

Kjellervinduene er i hovedsak av treverk med 1+1 glass fra byggeår. Det er byttet to vinduer i 2014, disse har 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Vinduene har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskadet vindu



Sprekker i glass.

TG 2 Vinduer

Vinduer i 1. et. er av malt treverk med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kondensering på flere glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig at vinduer med lang brukstid og høy slitasjegrad på sikt må byttes. Dette vil redusere varmetapet i boligen og samtidig sikre god funksjonalitet i årene fremmeover.



Sprekk i treverk.



Fukt i karm som følge av kondens.

TG 2 Dører

Inngangsdør og verandadør av treverk med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Verandadør med katteluke viser tegn til fukstakder i dørspeil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte ut døren innen rimelig tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til en sydvent veranda på omtrent 28 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 92 centimeter. Verandaen er utstyrt med utebelysning, stikkontakt, to markise og et takoverbygg på 12 kvadratmeter for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Vurdering av avvik:

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

Spredt råteskader i rekkverk.

Gulvet er fuktbelastet, usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

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

Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å lukke avviket.

Det er påregnelig at enkelte gulvbord må erstattes med nye. Anbefales overflatebehandling av gulv og rekkverk.



Råteskadet rekkverk.



Fuktbelastet gulv

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper og rekkverk er av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp ved inngangsparti står direkte på bakken, dette har resultert i at trappen har seget og trappetrinnene heller nedover.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen må justeres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

1. Etasje

Gulvoverflater av: Parkett, laminat og gulvbelegg.

Veggoverflater av: Malt tapet, malte profilerte plater og trepanel.

Tilstandsrapport

Himlingsoverflater av: Tak-ess plater.

Kjeller

Gulvoverflater av: Fliser, det er gulvvarme i ett soverom.

Veggoverflater av: Malt trepanel, mdf-plater og slette malte overflater.

Himlingsoverflater av: Malt trepanel.

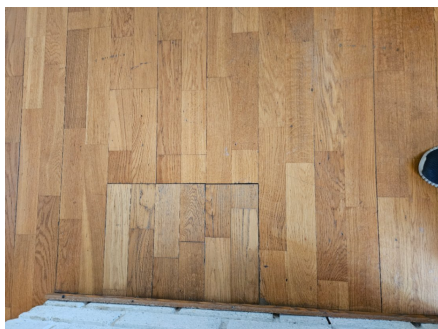
Vurdering av avvik:

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

Sprekker i himling, skader i parkettgulv.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Trebjelkelag

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 20 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 241 cm.

Gang kjeller et. 224 cm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har to-løps elementpipe, vedovner på soverom i kjeller og kombipeis med innsats i stuen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er fullt innredet kjelleretasje.

Utlektet veggkonstruksjon. Grunnet alder og byggeskikk er konstruksjonen å anse som en risikokonstruksjon der fuktproblematikk ikke kan utelukkes.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i utlektet veggkonstruksjon under terreng, 28% ved 18 grader.

Vektprosent målt i treverk inne i konstruksjonen på befæringsdatoen var under målbare verdier.

Måleresultatet er tilfredsstillende.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp og rekkverk er av treverk.

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

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er fra ulike årstall og har ulik utforming.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører i 1. etasje har stor slitasjegrad, det er også skader på flere dørblader og karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører i 1. etasje anbefales å skiftes.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk, varmepumper og vedfyring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet har våtromsbelegg på gulvet, våtromsplater på vegger og en himling med tak-essplater og lampe. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys overskap og ett høyskap er også en del av interiøret.

Dusjkabinettet er plassert i hjørne, det har vegger og skyvedører av glass.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.

Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

Vurdering av avvik:

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

Fuktskader i himling og vindu.

Ikke tilfredsstillende ventilasjon.

Utette rørgjennomføringer i vegg.

Tettesjikt på gulv er ikke klemt i sluk.

Rommet kan ikke sies å være vanntett.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversikt bad



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot bad, 39% ved 21 grader.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot bad.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot bad.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med enkel standard, flislagt gulv og malte vegg og himlingsflater. Det inneholder en arbeidsbenk med underliggende skap. I benkeplaten er det en nedfelt vaskekum tilknyttet en to-greps kran. Ventilasjonsventilen er plassert i himling. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Ikke tilfredstillende tettesjikt på vegg og gulv.

Arbeidsbenken har fuktskader i bunn.

Ikke tilfredstillende ventilasjon.

Rommet kan ikke sies å være vanntett.

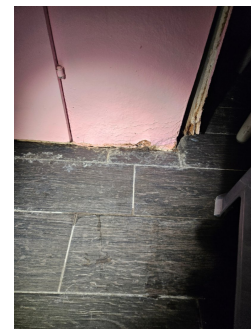
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Oversikt vaskerom



Skadet innredning.



Kontroll av sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot vaskerom, 44% ved 22 grader.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var 23%.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er langt over grenseverdier for å kunne utelukke skjulte skader.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

Vått i bunnsvill i veggkonstruksjon mellom gang og vaskerom. Skjulte skader kan ikke utelukkes

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen må åpnes og skadeomfanget kartlegges, tiltak må iverksettes iht. skadeomfang.

Prisestimat er kun beregnet for kartlegging av skadeomfang.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot vaskerom.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot vaskerom.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Badet har flislagt gulv med varme, våtromstapet på vegger og en himling med malt flate og taklampe. Det inneholder et vegghengt servantskap med en nedsenket servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og to overskap er også en del av interiøret.

Dusj i frittstående badekar, vegghengt to-greps tappearmatur tilkoblet håndusj.

Toalettet er gulvmontert.

Avtrekkshentilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

Vurdering av avvik:

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

Skader på tettesjikt på vegger.

Ikke membran på gulv.

Skader på servant, sprekker i gulv og veggfliser, og i overgang vegg og gulv.

Ikke tilfredsstillende ventilasjon.

Vindu i våtsone.

Skader i himling.

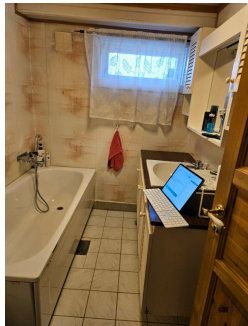
Rommet kan ikke sies å være vanntett.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Oversikt bad.



Sprekk i overgang vegg/gulv



Sprekk i flis.



Kontroll av sluk

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot bad, 63% ved 19 grader.
Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var 16%
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er noe over anbefalte verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trefuktkvoten i treverket er noe over anbefalte verdier (under 15%) risiko for muggvekst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når badet skal renoveres må konstruksjonen kontrolleres for skader.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot bad.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredning er av heltre og har profilerte malte fronter. Det inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Det er nisje for oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatoren er montert i ett overskap.

Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fronter og overflater på kjøkkenet har høy slitasjegrad.

Det er fuktskade i himlingen rundt taklampen.

Vann og avløp under vask er ufagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskadet himlingsplate må byttes for å lukke avviket.

Det må påregnes oppgradering av kjøkkenfronter og overflater.

Vann og avløp under vask må undersøkes og utbedres av en rørlegger for å lukke avviket.



Fuktskade i himling ved lampe.



Rørproplegg under vask.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Redusert effekt ved test.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler rengjøring av filter og ventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har gulvbelegg på gulv, malt tapet på vegger og en himling med tak-essplater. Det inneholder en vegghengt servant med ett-greps armatur og en gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsystemet i boligen er organisert som naturlig ventilasjon. Avtrekksluft fra bad/wc og vaskerom føres over taket. Hvert rom har avtrekk som går opp i egne sjakter eller avtrekkspiper før de fortsetter over taket.

For luftinntak er det installert firkantventiler i ytterveggene eller vindusventiler. Dette sørger for at frisk luft trekkes inn i boligen og skaper en naturlig sirkulasjon.

Andre VVS-installasjoner

Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen virket på befaring men ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er fra byggeår!

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automat og porselensikringer er plassert i entrè.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget. Kursoversikt er uoversiktlig!

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.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Apparat er eldre en 10 år.

Tilstandsrapport

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

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

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.

Andre tomteforhold

Tomt på 1 131,60 m². Tomten er opparbeidet med hage, stort plenareal, trær, prydbusker og div beplantning. Det er gruset gårdsplass.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Dobbelgarasje oppført med bindingsverk av treverk, utvendig kledd med tømmermannkledning. Gulv av støpt plate på mark. Takkonstruksjon av sadlet form tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp av metall. To garasjeporter i treverk og egen separat inngangsdør. Det er lagt opp strøm til bygningen.

Vedlikehold

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider på bygget. Ett vindu er knus, det er råte i isbord, portene og døren er i dårlig stand.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

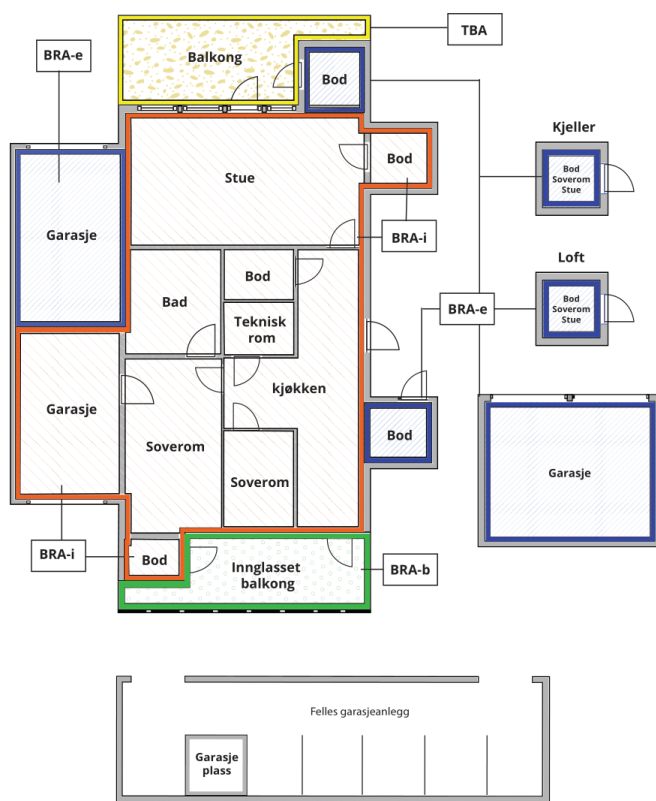
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	106			106	28
Kjeller	89			89	
SUM	195				28
SUM BRA	195				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Gang, Soverom, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Gang 2, Bad, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Soverom, Stue, Gang, Bod, Vaskerom, Soverom 2, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller. Disponibelt rom benyttes i dag som soverom, Matbod og klesbod er slått sammen og benyttes i dag som soverom. Tørkerom er bygget om til bad. Rom for brensel er i dag gang. Det er usikkert om disse endringene er søkt om til P.B.E. Anbefales ytterligere undersøkk. Boligen er noe større en det som er oppgitt på tegning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæringen.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom i kjeller har ikke tilfredsstillende lysinnslipp.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen har to porter og dør på en langvegg.

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	191	4
Garasje	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2025	Daniel Østbye	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	32	117		0	1131.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Smieveien 7							
Hjemmelshaver Bråten Steffan							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på byggefelte Prestegårdshagen, sentralt på tettstedet Løken i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Siste hjemmelsovergang

År

2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Fremvist		Nei
Egenerklæring	24.03.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring. Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringstidspunktet. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringstidspunktet. Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selv om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.