


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Søndre Mangen vei 143, 1930 AURSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 165,165, bnr. 29,35, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 13.05.2024

Rapportdato: 20.05.2024

Oppdragsnr.: 11763-1008

Referansenummer: IN8266

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097



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.



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.



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er bebygget med enebolig og låve/garasje.

Nåværende eier har utført vedlikehold/oppgraderinger av boligen fra 2013 og frem til i dag.

- El-anlegg nytt i hele boligen, med unntak av ett soverom i loft.
- Lagt nye gulv, vegger og malt himlinger i flere rom.
- Opparbeidet hage/plen.
- Renovert bad i 2015.
- Renovert wc i 2021.
- Montert nytt kjøkken høst 2021
- Beiset utvendig 2013, syd-vegg i 2021
- Bygget ny terrasse.
- Lagt nytt tak på låve/garasje.
- Ny kledning østvegg låve.
- Montert minirensanlegg 2014.
- Satt inn nytt stålrør i pipe og montert ny peisovn i stue 1.etg. 2023

Det er også lagt inn fibernett til boligen i 2021.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er tekket med sort betongtakstein.

Yttertak inspisert fra bakkenivå.

Sorte stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe, nytt i 2013.

Saltak med sperrekonstruksjon i tre.

Konstruksjoner fra byggeårene. Takkonstruksjon er rettet opp og etterisolert i 2013. Med nytt undertak. Begrenset lufting av takkonstruksjon/skråhimlinger. Ventiler i gavler for lufting av kaltloft.

Bygningen er oppført med tømmervegger i største deler av boligen, fra ca. 1920. Reisverk i tilbyggede deler fra 1974.

Yttervegger er kledd med stående trekledning.

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer skiftet i 2013.

Terrasse: Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Belegg, laminat, keramiske fliser og lakkert heltre.

Vegger: Malt/umalt trepanel, smartpanel, keramiske fliser, slette malte flater, tapet og malt mur.

Himling: Malte/folierte himlingsplater og malt/umalt trepanel.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Anbefales radonmåling av boligen.

Mursteinspipe med luftekanal. Vedovn i stue 1.etg.

Trebjelkelag i hele boligen, fra ca 1920. Tilbygg med trebjelkelag fra byggeår (ca.1974) Liten del av stue/tilbygg med stubbloft løsning. Stubbloft etterisolert og vindtettet på nytt i senere år.

Kjeller: Keramiske fliser på gulv, el-varmekabel i gulver. Betong/stein/mur i vegger. Hulltaking er ikke foretatt da kjeller har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendige trapper:

Trapp til loftetasje: Åpen heltre trapp med malte vanger. Rekkverk/håndrekke en side.

Trapp til kjeller: Åpen heltre trapp, lakkert. Rekkverk/håndrekke begge sider.

Innerdører:

3-speil hvite fyllingsdører i 1. og kjeller etg. Fra 2014. 3-speil malte heltre dører i loftetasje, antatt fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.: fra 2015 med keramiske fliser på gulv og vegg. Varmekabel til oppvarming. MDF smarttak i himling med innfelt belysning. Servantskap med slette fronter og heldekkende servant. Stor dusjnise med glassvegg/dør.

Bad renovert av eier selv med hjelp fra faglært hjelp. Info. iht. eier. Det ble målt 2,5cm fall til sluk fra topp flis ved terskel.

Plastsluk. Smøremembran på gulv, det foreligger ingen dokumentasjon på membran. Synlig klemt mansjett i sluk.

Mekanisk avtrekk med vifte i yttervegg.

Bjelkelag/isolasjon visuelt kontrollert fra underside, fra vaskerom i kjeller.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i rustfritt stål utførelse. Integrert komfyr og platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Kjøkken nytt høst 2021. Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg. Ventilator fra 2021

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc- rom med belegg på gulv, slette malte plater på vegger og himling. Gulvstående wc og lite servantskap med heldekkende servant. Manglende mekanisk avtrekk fra wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør vannrør til bad og kjøkken. Lagt nytt i forbindelse med renovering. Åpne synlige samlestokker i himling/vegg i vaskerom. Avløpsrør av plast. Nye rør fra boligen og ut til minirensesanlegg. Lagt nytt i 2014 iht. eier. Avløpsrør innvendig i boligen, antatt fra ca. 1974 Oppvarming av varmtvann med ca. 200L varmtvannsbereider plassert i vaskerom i kjeller.

Naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i vegger. Det er begrenset med ventiler i soverommene i loftetasje. Bør etableres tilstrekkelig ventilasjon fra soverommene.

Hovedsakelig åpent El-anlegg i boligen. Noe skjult anlegg i bad og kjøkken ved renovering av disse rommene. Sikringskap med automatsikringer plassert i trapperom. El-kontroll utført August 2021, iht. eier.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av løsmasser. Det ble opplyst av eier at grunn består hovedsakelig av stein og sand. Deler av drenering lagt ny på østvegg i forbindelse med montering av rensesanlegg. Ukjent drenering rundt resten av boligen.

Flat tomt rundt boligen. Boligen beliggende på en topp i terrenget. Godt fall ut fra plen/gårdsplass. Plen mot syd fylt opp og etablert i 2020.

Lagt vannrør til garasje/låve i 2013. Denne er ikke tilkoblet. Nytt avløpsrør lagt ut til garasje/låve 2013. Avløp ikke i bruk i garasje/låve. Mulighet for tilkobling.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

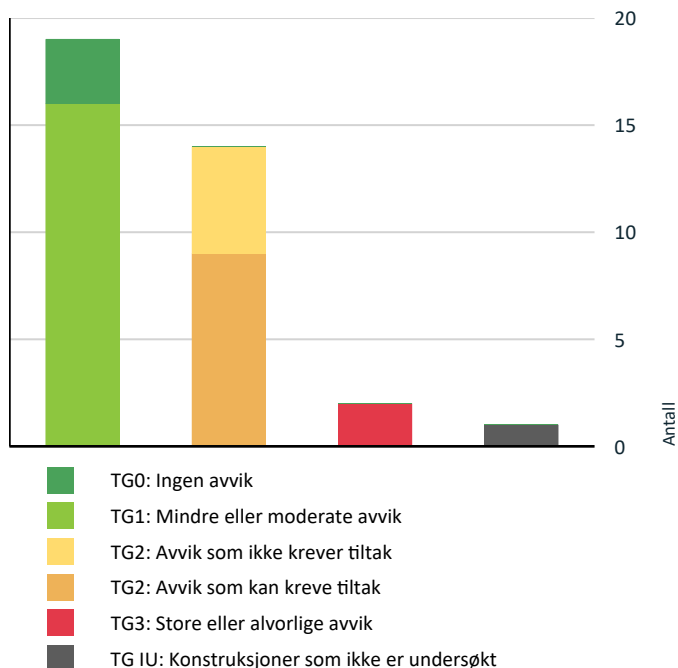
Garasje/låve

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

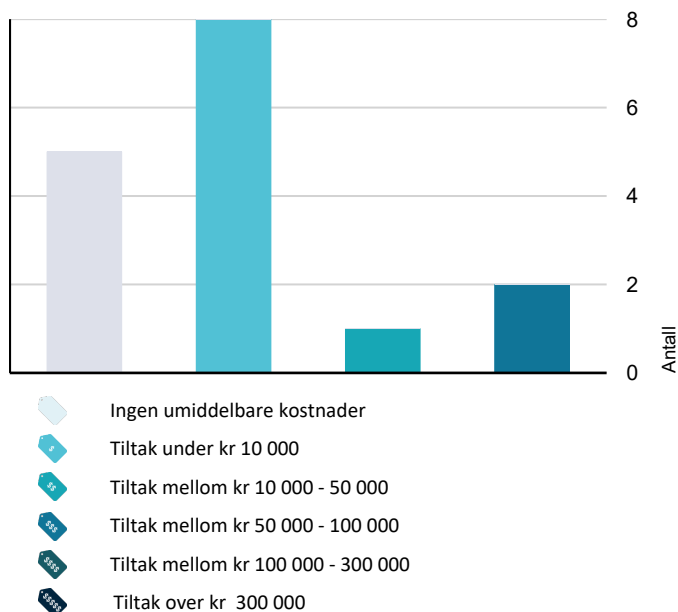
Sammendrag av boligens tilstand

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

Garasje/låve er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiervesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Utvendig > Dører Gå til side
!	Innvendig > Overflater Gå til side
!	Innvendig > Radon Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører Gå til side
!	Spesialrom > 1.etg. > Wc > Overflater og konstruksjon Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår

1920

Kommentar

Ca. antatt lht. eier. Noe usikkerhet vedrørende alder/byggeår.

Anvendelse

Beboelse

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1974	Tilbygg	Tilbygget mot øst med soverom og bad. Kjeller under denne del.
2013	Modernisering	Boligen er pusset opp innvendig fra 2013 frem til i dag. Yttertak og vinduer skiftet i 2013.

UTVENDIG

Taktekking

Yttertak er tekket med sort betongtakstein. Tak er Inspisert fra bakkenivå.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Sorte takrenner og nedløp i stål. Helbeslått pipe og stigetrinn/plattform til feier, nytt i 2013

Årstall: 2013 Kilde: Eier

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 behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Tømmervegger i store deler av boligen. Reisverk i tilbyggede deler fra 1974.

Yttervegger er kledd med stående trekledning.

Årstall: 1974 Kilde: Eier

Takkonstruksjon/Loft

Saltak med sperrekonstruksjon i tre. Konstruksjoner fra byggeårene. Takkonstruksjon er rettet opp og etterisolert i 2013. Med nytt undertak, sløyfer og lekter til takstein. Ventilert i gavler for lufting av kaltloft.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det ble ikke funnet spalter i skråhimlinger for lufting av takkonstruksjon. Noe svertesopp i undertak på kaltloft. Anbefaler nærmere undersøkelser av dette.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler nærmere undersøkelser vedrørende lufting i skråhimlinger og årsak til svertesopp i undertak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende luftespalte i skråhimling. Noe svertesopp i undertak.



Luftespalte tettet med isolasjon over tilbygg

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2013.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Tilstandsrapport

Malt entredør med glass-felt. Skyvebalkongdør i malt tre.
Entredør fra 2013. Balkongdør fra 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Manglende beslag under terrassedør. Værslitt overflate på utvendig deler av skyvedør.

Konsekvens/tiltak

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

Balkongdør må males, og beslag under terskel må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Terrasse mot syd. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk bør gjøres høyere for og tilfredsstille krav ved oppføring. Dog ingen umiddelbar kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rekkverk terrasse.

INNSENDIG

Overflater

Gulv: Belegg, laminat, keramiske fliser og lakkert heltre.
Vegger: Malt/umalt trepanel, smartpanel, keramiske fliser, slette malte flater, tapet og malt mur.
Himling: Malte/folierte himlingsplater og malt/umalt trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Parkettgulv i stue med riper/skader utover normal slitasje. Lakkerte tregulv i loft med noe stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes utbedring av parkettgulv og tregulv i boligen. Det bør alltid påregnes noe oveflatebehandling ved overtakelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Parkett i stue



Tregulv i loft.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i hele boligen, fra byggeår. Tilbygg med trebjelkelag fra byggeår (ca.1974)
Liten del av stue/tilbygg med stubbloft løsning. Stubbloft etterisolert og vindtettet på nytt i senere år.

Vurdering av avvik:

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

Bolig fra ca. 1920. Med hensyn til alder på boligen kan det forekomme noe planavvik/skjevheter i bjelkelagene. Det ble målt i stue 1.etg, gang og soverom i loft. Ble målt ca. 15mm planavvik i gang i loft.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Stubbloft under del av stue.

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

Det bør gjennomføres radonmåling av boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med luftekanal, fra byggeår. Montert nytt røykrør i 2023. Peisovn i stue 1.etg. fra 2023.

TG 1 Rom Under Terreng

Keramiske fliser på gulv, el-varmekabel i gulver. Betong/stein/mur i vegger. Hulltaking er ikke fortatt da kjeller har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det ble ikke påvist unormale forhold. Bemerkes at innredning av kjeller uansett er risikokonstruksjon med hensyn til fuktskader.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp til loftetasje: Åpen heltre trapp med malte vanger.

Rekkverk/håndrekke en side.

Trapp til kjeller: Åpen heltre trapp, lakkert. Rekkverk/håndrekke begge sider.

Årstall: 1974 **Kilde:** Eier

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.

Manglende krypsikring i trinn på trapp til loft og manglende håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres på vegg.

Krypsikring i trapp til loft bør monteres og håndløper på vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til loft. Mangler krypsikring

TG 2 Innvendige dører

3-speil hvite fyllingsdører i 1. og kjelleretg. Fra 2014. 3-speil malte heltre dører i loftetasje, antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Dører i loftetasje med behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med flislagt gulv, pusset og malte vegger. En vegg med MDF smartpanel.

Gammelt støpejernsluk i gulv. Ingen membran i gulv.

Benkeplate med nedfelt utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannsbereider plassert her.

Vaskerom fungerer med dagens bruk. Ved endret bruk og økt fuktbelastning må det påregnes renovering.

Vurdering av avvik:

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

Det er manglende membran/tettesjikt i gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres membran/tettesjikt i gulv.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Enkelt vaskerom



Manglende membran i sluk/gulv.

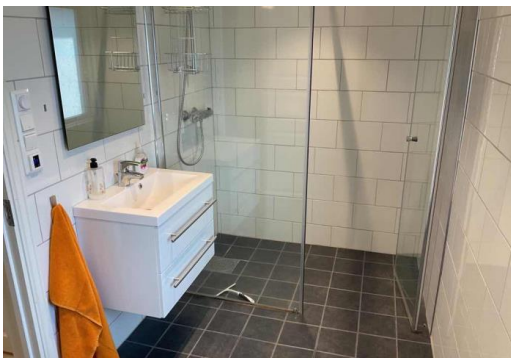
1.ETG. > BAD

Generell

Bad fra 2015 med keramiske fliser på gulv og vegg. Varmekabel til oppvarming. MDF smarttak i himling med innfelt downlights. Servantskap med slette fronter og heldekkende servant. Stor dusjnise med glassvegg/dør.

Bad renoveret av eier selv med hjelp fra faglært hjelp. Info. iht. eier.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Bad 1.etg.

1.ETG. > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. MDF smarttak i himling.
Normal bruksslitasje. Bemerkes noe flassing på listverk/taklister i bad.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1.ETG. > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. El-varmekabel. Det ble målt 2,5cm fall til sluk fra topp flis ved terskel.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1.ETG. > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran i gulv, foreligger ingen dokumentasjon på membran/utførelse. Synlig klemt mansjett i sluk.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende dokumentasjon på membran, utførelse av denne.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG. > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med 2 skuffer, slette fronter og heldekkende servant. Dusjvegger i glass.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1.ETG. > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med vifte i yttervegg.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1.ETG. > BAD

! TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Bjelkelag/isolasjon i etasjeskiller, under sluk er visuelt kontrollert fra fra vaskerom i kjeller.

Det ble ikke påvist unormale forhold.

Tilstandsrapport



Avløpsrør fra bad 1.etg. Synlig bjelkelag.

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminate benkeplate med nedfelt dobbel kum i rustfritt stål utførelse. Integrert komfyr og platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap. Ventilator for avtrekk. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Kjøkkenen nytt høst 2021. Ikke tatt i bruk ved befaringer.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1.ETG. > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg. Ventilator fra 2021

Årstall: 2021 Kilde: Eier

SPESIALROM

1.ETG. > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc-rom med belegget på gulv, slette malte plater på vegger og himling. Gulvstående wc og lite servantskap med heldekkende servant. Manglende mekanisk avtrekk fra wc.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Naturlig avtrekk fra wc-rom med ventil i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør vannrør til bad og kjøkken. Lagt nytt i forbindelse med renovering.

Åpne synlige samlestokker i himling/vegg i vaskerom.

TG 3 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Nye rør fra boligen og ut til minirensesanlegg. Lagt nytt i 2014

Avløpsrør innvendig i boligen, antatt fra ca. 1974.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.

Sprukket muffe/skjøt på avløpsrør i vaskerom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.

Må skifte skadet rør i vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprukket muffe på avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.

Det er begrenset med ventiler i soverommene i loftetasje. Bør etableres tilstrekkelig ventilasjon fra soverommene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe dårlig ventilasjon i soverommene i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres vegg-ventiler i soverommene i loftetasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannstank fra fra 2015. iht. eier.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Bereder er tilkoblet vanlig stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 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.

Hovedsakelig åpent El-anlegg i boligen. Noe skjult anlegg i bad og kjøkken ved renovering av rommene.

Sikringskap med automatsikringer plassert i trapperom.

El-kontroll utført i August 2021, iht. eier.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja 2021. Ved montering av kjøkken.

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Kursfortegnelse var under utarbeidelse ved befaring. Dette vil bli ordnet før salg iht. eier.



Sikringskap.

! 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslukningsapparat vil følge med ved salg.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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 Dette vil bli montert før salg iht. eier.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

! TG 1 Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser. Det ble opplyst av eier at grunn består hovedsakelig av stein og sand.

! TG 2 Drenering

Deler av drenering lagt ny på østvegg i forbindelse med montering av renseanlegg.
Ukjent drenering rundt resten av boligen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Det er ikke funnet fuktsikring på utvendig grunnmur på eldste del av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i natursteinsmur i eldste, opprinnelige del. Kjeller i tilbygg fra ca. 1974 oppført med lettklinkerblokker.

! TG 1 Terrengforhold

Flat tomt rundt boligen. Boligen beliggende på en topp i terrenget. Godt fall ut fra plen/gårdsplass.

Plen mot syd fylt opp og etablert i 2020.

! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Lagt vannrør til garasje/låve i 2013. Denne er ikke tilkoblet. Nytt avløpsrør lagt ut til garasje/låve 2013. Avløp ikke i bruk i garasje/låve. Mulighet for tilkobling.

! TG 1 Septiktank

Minirensanlegg med plasttank plassert i hage. Fra 2014

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje/låve



Anvendelse

Lagring/biloppstilling.

Byggeår

1945

Kommentar

Ca. antatt av eier.

Standard

Låve/garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående låve/garasje. Antatt bygget i ca. 1940-45 og tilbygget med garasje/boder i ca. 1970-80. Info iht. eier.
Låve er fundamentert med støpt grunnmur og støpte pilarer. Betongdekke i deler av bygningen.
Garasjedel er fundamentert på støpt betongdekke på grunn. Bygningen antatt satt til fast grunn.

Vegger i låve oppført i uisolert trebindingsverk. Deler av garasje med isolert trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon i tre. Yttertaket er tekket med sorte takplater.

Dører i låve i panel utførelse.

2 stk. tette boddører i garasjedel, samt en entredør til garasje med glassfelt.

1 leddport i stål med motor.

Vinduer i trerammer med enkelt og dobbelt glass. Nyere isolerglass vindu i garasje.

Det er lagt opp vann og avløpsrør til garasjedel/boder, foreløpig ikke tilkoblet. Mulighet for tilkobling.

Bygning med behov for vedlikehold. Råte i kledning på sydvegg og vestvegg. Eldste vinduer med råteskader.

Innlagt strøm med eget sikringskap i låve. El-anlegg nytt i senere år.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

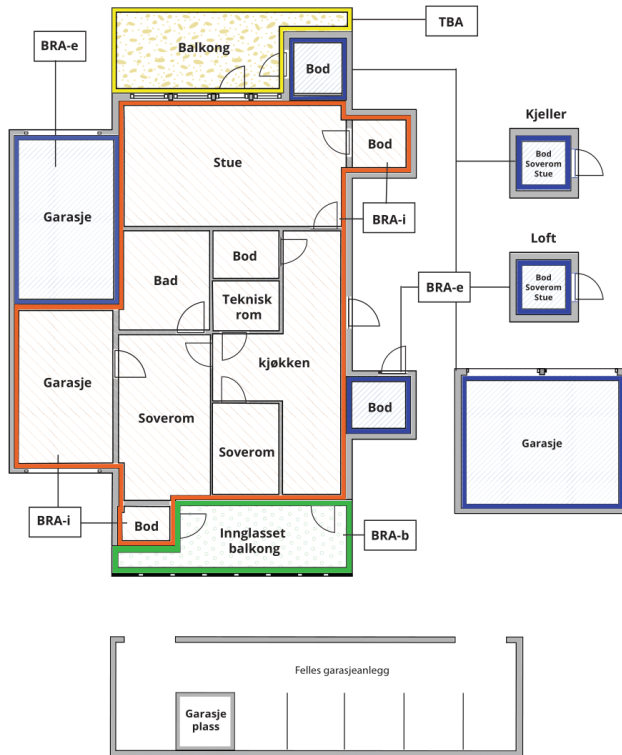
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	20			20		16	36
Loft	35			35		14	49
1.etg.	79			79	38		79
SUM	134				38	30	164
SUM BRA	134						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue , Vaskerom		
Loft	Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2		
1.etg.	Vindfang , Gang , Wc , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2		

Kommentar

Deler av vaskerom ikke målbar iht. måleregler. Takhøyde under 190cm.
Gammel kjeller ikke målbar. Takhøyde under 190cm. Gang i loft ikke målbar. Er oppgitt i rapport som ALH. Areal med lav himlingshøyde.
Kjeller er ikke egnet for varig opphold med hensyn til rømningsvei. Takhøyde i kjeller ca. 192- 195cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

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: Boligen er pusset opp med nytt bad, kjøkken og wc i ca. 2021. Satt inn nytt røykrør i pipe 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Manglende rømningsvei fra kjeller. Kjeller er ikke egnet for varig opphold.

Garasje/låve

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.etg.		153		153			153
SUM		153					153
SUM BRA	153						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Garasje	

Kommentar

Deler av låve/underlåve ikke målbart da høyde under låvebru er under 190cm.
Arealet er det samlede areal i grunnflate på bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

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	134	0
Garasje/låve	0	153

Kommentar

Enebolig

Deler av vaskerom ikke målbar iht. måleregler. Takhøyde under 190cm.
Gammel kjeller ikke målbar. Takhøyde under 190cm. Gang i loft ikke målbar. Er oppgitt i rapport som ALH. Areal med lav himlingshøyde.
Kjeller er ikke egnet for varig opphold med hensyn til rømningsvei. Takhøyde i kjeller ca. 195cm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2021	Frank Anders Sørhaug	Kunde
	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstmann
13.5.2024	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Frank Anders Sørhaug	Kunde
23.5.2023	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Frank Anders Sørhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	165	29		0	1655.5 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Søndre Mangen vei 143

Hjemmelshaver

Sørhaug Frank Anders

Kommentar

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	165	35		0	8117 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Frank Anders Sørhaug

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i landlige omgivelser ved Søndre Mangen vei.
Nærområdet består av spredt boligbebyggelse, jord og skogbruk.

Adkomst via offentlig vei. Liten privat stikkvei frem til boligen. Gruset gårdsplass.
Parkeringsmuligheter på gårdsplass eller i garasje.

Eiendommen har adresse 1930 Aurskog. Det er dog kortest vei til Bjørkelangen.

Det er ca. 4,5km til sentrum av Bjørkelangen som har et utvalg av butikker og servicetilbud. Bjørkelangen er også kommunesenter.
Barneskole, Haneborg skole som har fra 1. til 7. trinn. ca. 6 km fra boligen.
På Bjørkelangen er det videregående skoler.

Rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærheten med fint turterreng, lysløyper og skiterreng. Golfbane på Aurskog ca. 12 km fra boligen, og et lite alpinesenter på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon med buss fra Bjørkelangen. Skolebuss ved hovedvei rett ved boligen.
Ca. 39 km til Lillestrøm Ca. 60 km til Oslo.

Adkomstvei

Søndre Mangen vei er offentlig vei. Liten privat stikkvei frem til boligen.
Må påregnes noe kostnader for veivedlikehold.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløp til Biovac minirensanlegg.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 9772 m² iht. Eiendomsverdi.no
Eiendommen av 2 bruksnummer 29 og 35. Arealet er det totale av disse bruksnummer.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning. Store deler av tomt med naturtomt/jord/eng.
Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	13.05.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Ingen	0	Nei
Egenerklæring			Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	13.05.2024	Eiendomsinformasjon.	Innhentet	2	Nei
3D planskisser		Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Ingen	2	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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/IN8266>

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