





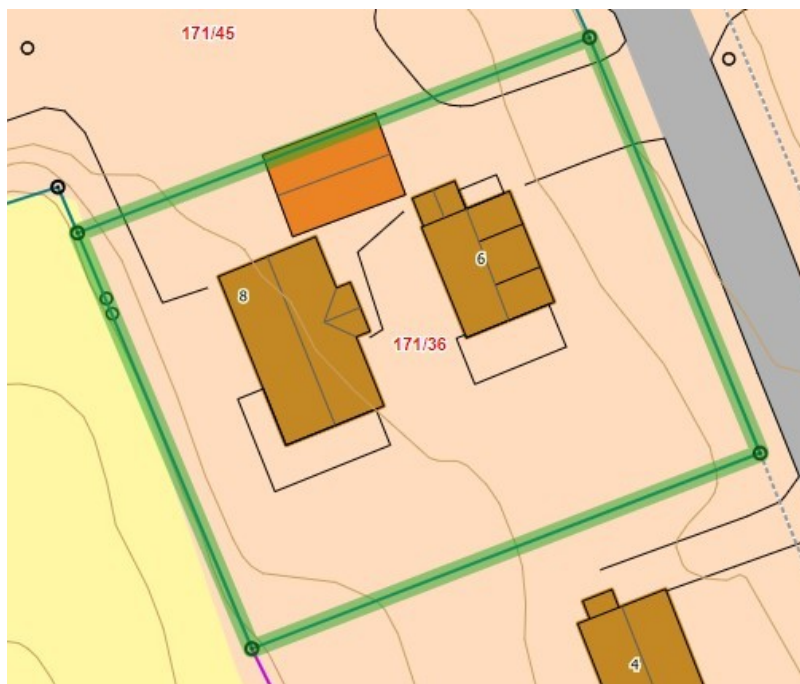
Tilstandsrapport

 Autenstubben 6
 Autenstubben 6 og 8, 1930 AURSKOG
 AURSKOG-HØLAND kommune
 gnr. 171, bnr. 36

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 425 m² BRA-i: 377 m²



Befaringsdato: 03.09.2024

Rapportdato: 06.09.2024

Oppdragsnr.: 13998-1359

Referansenummer: MK1214

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

AUTENSTUBBEN 6. - Eldre enebolig med 1-1/2 etasje og uinnredet kjeller.
FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.
Eldre bolig som er preget av alder og manglende vedlikehold.
Det er observert noe fukt i kjeller som må undersøkes nærmere.
Det bør påregnes utbedringer, oppgraderinger og modernisering.
Det er begrenset med dokumentasjon.

AUTENSTUBBEN 8 - Enebolig på en flate med uinnredet kjeller.
FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.
Boligen er preget av manglende utvendig vedlikehold, innvendig er det noe slitasje på gulv, for øvrig en normal tilstand.
Det er observert noe fukt i kjeller som må undersøkes nærmere.
Det er omfattende dokumentasjon fra byggeår.

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

Autenstubben 8 - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående luftet trekledning.

Saltak med W-takstoler i tre og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang.
Taktekking av ru betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater.
Vindskier av tre med beslag.
Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Takstige med feieplattform.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse.

Overbygget terrasse i trekonstruksjoner til inngangsparti, fundamentert med støpte søyler, spaltegulv og rekkverk, med tretrapp.
Terrasse i trekonstruksjoner mot sør og vest, fundamentert med støpte søyler, spaltegulv, rekkverk med liggende bord, levegg, tretrapp og to elektriske markiser.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av parkett og tregulv.
Vegger er i hovedsak av tapetserte plater.
Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater.

Etasjeskiller av lettbetongelementer.

Kjelleretasje med innvendig tilgang, bestående av uinnredede rom, der et rom er påstartet med parkettgulv og trepanel på vegger.
Kjelleren har støpt dekke mot grunn, vegger av åpne lettklinkerblokker og himling av lettbetongelementer.
Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Elementpipe med heldekkende beslag over tak og takstige med plattform, sotluke i kjeller.
Tilkoblet vedovn i stue og i kjeller.

Svingt åpen tretrapp til kjelleretasje.

Innvendige trefyllingsdører.

Garderobeskap på soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår.
Fliser på vegger i dusjsone, tapet på øvrige vegger og tak-ess plater i himling.
Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.
Plastluk uten synlig membranmansjett i dusjsone og ute på gulv.
Sanitærutstyr og innredning består av dusjhjørne med skyvedører, tett bunnskinne og dusjgarnityr, frittstående toalett, heldekkende servant med underskap, høyskap, speil med sideskap og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i heltre med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vask og skyllekum, oppvaskmaskin og nisjer til komfyr og kjøleskap.
Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system, fordelerstokk i kjellerhimling.
Stoppekran i kjeller.

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluker i kjeller, avløpslufting over tak.

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert på møneloft.

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue og utedel på terrasse mot sør.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt plassert i kjeller.

Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i kjeller.

Vannbåren gulvvarme med fordelerstokk i soverom.
Styringsenhet er plassert i kjeller nabohus.

El-anlegg med skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i entre.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Terrenget skråner lett med noe mindre fall mot bygning fra øst.

Grunnmursplast som utvendig fuksikring er synlig mot vest.
Vann og avløpsledninger er normalt av plast fra denne alder, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Autenstubben 6 - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt grunnmur med innvendig pussede treullsementplater (Tresonitt).

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.

Saltak med oppløft og plassbygde takstoler, ventilert møneloft (loft over loftetasje), med innvendig tilgang.

Taktekking av betongtakstein.

Vindskier av tre med beslag.

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Takstige og feieplattform. Snøfanger på tilbygg.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil.
Koblede kjellervinduer.

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré.
To-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse.

Terrasse i trekonstruksjoner til inngangsparti, fundamentert med støpte søyler, spaltegulv og rekkverk, med tretrapp.

Terrasse i trekonstruksjoner mot sør, fundamentert med støpte søyler, spaltegulv, rekkverk, levegg, tretrapp og elektrisk markise.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulvene er i hovedsak av parkett, belegg og tregulv.
Vegger er i hovedsak av trepanel og malte plater.
Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater.

Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.etasje og loftetasje, støpt dekke mellom 1.etasje og kjelleretasje og støpt plate på grunn i kjeller.

Uinnredet kjelleretasje med innvendig tilgang, bestående av boder og teknisk rom.
En bod har styring for vannbåren varme til nabohus, eldre svartovn og utslagskar i plast med opplegg for vaskemaskin, samt eldre støpejernssluk.
Teknisk rom har fyringsentral for varmtvann og varme til radiatorer. Her er det også nisjer til tidligere dusj og toalett, som ikke er i bruk.
Dører til teknisk rom har selvlukkende dørpumper grunnet fyringsanlegg.
Kjelleren har støpt dekke mot grunn med fliser i flere rom, støpte vegger med pussede treullsementplater (Tresonitt) og himling av støpt dekke.
Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Teglsteinspipe med luftekanal, halvbeslag over tak og takstige/plattform, sotluke i kjeller.
Tilkoblet vedkamin i stue og eldre svartovn i kjeller.

Tett svingt tretrapp med belegg i trinn til loftetasje.
Tett svingt tretrapp til kjelleretasje.

Innvendige trefyllingsdører, skyvedør til kjøkken.

Skyvedørgarderobe i entre og soverom.
Plassbygde skap.

VÅTROM

Bad renoverert i ca. 2003.
Fliser på vegger i dusjsone, øvrige vegger er det malt strie.
Tak-ess plater i himling.
Vinylbelegg på gulv med oppkant.
Hovedsluk på gulv og hjelpesluk i dusjsone uten synlig membranmansjett.
Membran tettesjikt består av gulvbelegg, det er ikke kjent tettesjikt bak veggfliser i dusjsone.
Sanitærutstyr og innredning består av dusjhjørne med skyvedører, tett bunnskinne og dusjgarnityr, frittstående toalett, heldekkende servant med underskap og speil med sideskap.
Oppvarming med panelovn.
Det er naturlig ventilering med ventil i himling og tilluft under dør.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i heltre med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, nisjer til kjøleskap og komfyr.
Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør av kobber.
Stoppekran i kjellerbod.

[Gå til side](#)

Synlige avløpsrør av støpejern og plast.
Stakeluke i kjeller, avløpslufting over tak.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

Sentralvarmekjele i kjeller, datert 1980 for oppvarming av varmtvann og varme til radiatorer.

Styring for vannbåren varme til nabohus er plassert i kjellerbod.

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.
Brannstige fra soverom loftetasje.

TOMTEFORHOLD

Terrenget skråner lett med noe mindre fall mot bygning fra øst.

[Gå til side](#)

Vann og avløpsledninger tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	425 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	183 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Autenstubben 6

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger godkjent svar på melding fra kommunen om mindre byggearbeider og tegning ang. tilbygg, datert 7.6.2004.

Autenstubben 8

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

Det foreligger tegninger fra byggeår, godkjent 2003.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 6.2.2004.

Det presiseres at kjelleretasje ikke er godkjent til rom for varig opphold, ved innredning til soverom, stue e.l. må det sendes søknad til kommunen.

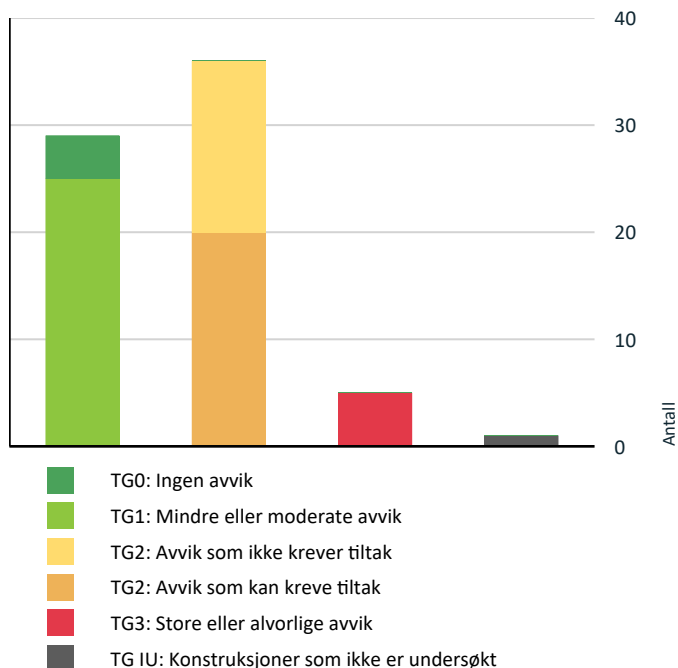
Garasje

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

Det foreligger godkjent tegning og meldingssvar fra kommunen om godkjent søknad, datert 26.9.2003.

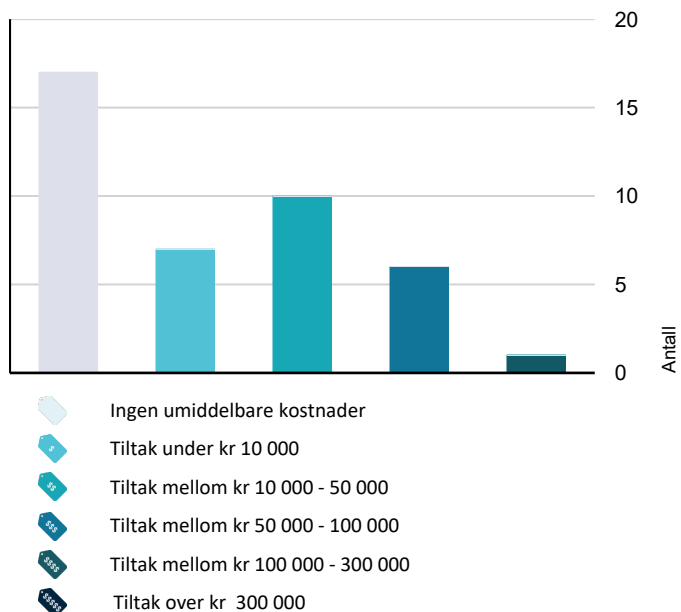
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for to boliger med teknisk verdi og markedsverdi.

Eiendommen er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt. På bakgrunn av dette kan det være begrenset med opplysninger og informasjon.

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

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

På befaringsdagen var det delvis regnvær. Kunde viste eiendommen med begrenset kjennskap.

Oppsummering av avvik

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

Autenstubben 6

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Autenstubben 8

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

AUTENSTUBBEN 6



Byggeår

1959

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Ubebodd bolig.

Standard

Eldre enebolig med 1-1/2 etasje og uinnredet kjeller.
Inngangsparti med terrasse og entre ble tilbygget i 2004.
Hovedplanet består av entre, gang med trapper, kjøkken og stue med tilgang til sør-vendt terrasse.
Loftetasje består av trapperom/gang, bad og tre soverom.
Kjelleretasje med innvendig tilgang består av boder og teknisk rom, det er utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og ikke funksjonelle dusj og toalett.
Oppvarming består av fyrkjele med oppvarming av varmtvann og til radiatorer, samt vedfyring og panelovner.
Boligen har eldre standard i hovedsak fra byggeår.

Vedlikehold

Boligen har generelt manglende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2004 Ukjent utførende Tilbygg inngangsparti.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking av betongtakstein.
Vindskier av tre med beslag.

Det er noe mose på takstein som bør fjernes.

Besiktiget fra takfot og møneloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere vindskier har avflasket maling og råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindskier må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindski med skader.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Takstige og feieplattform. Snøfanger på tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

Eldre takrenne mot vest har avflasket lakk.
Enkelte vindskibeslag har falt av og har avflasket lakk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Takrenne bør utbedres eller skiftes, vindskibeslag bør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eldre takrenne.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er flere bord med råte og pløser i maling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør skiftes ut flere kledningsbord.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kledning med råteskader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med oppløft og plassbygde takstoler, ventilert møneloft (loft over loftetasje), med innvendig tilgang.

Isolert etasjeskille.

Inspisert fra luke da det ikke er gulv eller gangbane.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er varierende isolering av etasjeskille.

Store vepsebol og spor etter mus.

Takluke har ikke fungerende fjærer og luke tetter ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etasjeskille bør etterisoleres.

Luke må utbedres.

Vepsebol bør fjernes og det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Møneloft med bl.a. vepsebol.

Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufterventil.

Alder på glass er datert: 1985, 1987, 2003, 2004.

Koblede kjellervinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

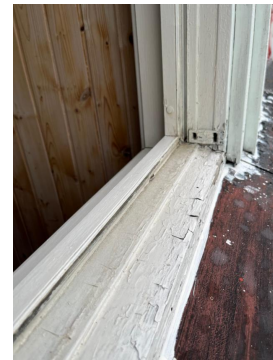
Eldre vinduer har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vinduer må utbedres og overflatebehandles utvendig og innvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vinduskarmer og beslag må utbedres.

Dører

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré, datert 2003.

To-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse, datert 2016.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjoner til inngangsparti, fundamentert med støpte søyler, spaltegulv og rekkverk, med tretrapp.

Terrasse i trekonstruksjoner mot sør, fundamentert med støpte søyler, spaltegulv, rekkverk, levegg, tretrapp og elektrisk markise.

Vurdering av avvik:

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

Terrasse ved inngangsparti har ustabil rekkverk i trapp og manglende vedlikehold.

Terrasse sør har levegg og toppbord løsnet, levegg har råteskader, trapp har gitt etter og har skjevheter, samt manglende vedlikehold med skader i terrassebord.

TG3 er gitt for terrasse sør.

Konsekvens/tiltak

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

Terrasse ved inngangsparti må utbedres og vedlikeholdes.

Terrasse sør må store deler av terrasse utbedres og skifte skadede deler.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terrasse til inngangsparti har manglende vedlikehold.



Terrasse sør har manglende vedlikehold.



Trapp ahr store skjevheter.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvene er i hovedsak av parkett, belegg og tregulv.
Vegger er i hovedsak av trepanel og malte plater.
Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater.

Kjøkkengulv er vurdert under eget punkt.
Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

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

Parkett i stue har flere skader bl.a. svellet etter fukt fra radiator, samt slitasje, falmet og har merker.
Tregulv i loftetasje har slitasje og falmet etter teppe.
Skade på belegg i loftetasje.
Det mangler gulvlister enkelte steder etter tidligere møblering.

Konsekvens/tiltak

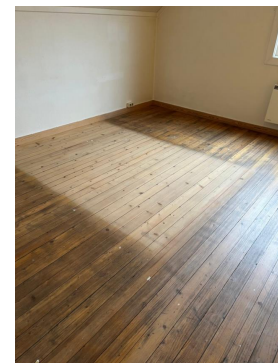
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkett bør utbedres eller skiftes.
Tregulv bør utbedres og overflatebehandles.
Det er generelt behov for modernisering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktskader på gulv og vegger lekkasje fra radiator.



Falmet tregulv i loftetasje.

! TG 3 Overflater - kjøkkengulv

Laminatgulv på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Laminatgulv har omfattende fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Laminatgulv må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kjøkkengulv med skader.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.etasje og loftetasje, støpt dekke mellom 1.etasje og kjelleretasje og støpt plate på grunn i kjeller.

Ved stikkprøve-målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv. 1.etasje er det målt opp til ca. 8 mm høydeforskjell på gulv, over en lengde på ca. 2 m og ca. 10 mm over hele rom. Loftetasje er det målt opp til ca. 12 mm høydeforskjell på gulv, over en lengde på ca. 2 m og ca. 25 mm over hele rom.

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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

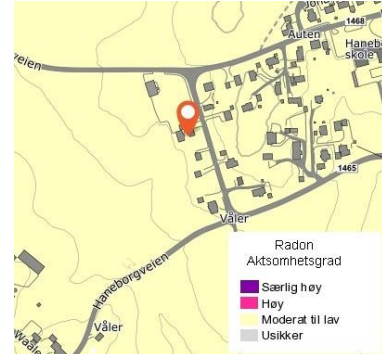
I egen bolig før TEK10 tredje i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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

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

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med luftekanal, halvbeslag over tak og takstige/plattform, sotluke i kjeller.

Tilkoblet vedkamin i stue og eldre svartovn i kjeller.

Det er fremvist tilbakemelding fra A-H kommune om godkjent retting av feil på fyringsanlegg, datert 2.7.2008.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Uinnredet kjelleretasje med innvendig tilgang, bestående av boder og teknisk rom.

En bod har styring for vannbåren varme til nabohus, eldre svartovn og utslagskar i plast med opplegg for vaskemaskin, samt eldre støpejernssluk.

Teknisk rom har fyringssentral for varmtvann og varme til radiatorer. Her er det også nisjer til tidligere dusj og toalett, som ikke er i bruk.

Dører til teknisk rom har selvlukkende dørpumper grunnet fyringsanlegg.

Kjelleren har støpt dekke mot grunn med fliser i flere rom, støpte vegger med pussede treullsementplater (Tresonitt) og himling av støpt dekke. Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Det er observert løs puss og saltutslag som er tegn på fuktgjennomtrengning fra terreng.

Det er flere sprekke og løse gulvfliser, avflasset gulvmaling. Eldre toalett og dusj, er ikke i funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Bruken av kjeller vil være avgjørende hvilke tiltak som bør gjennomføres, iom det er murkonstruksjoner i vegger og tak er det begrenset skade fukt kan gjøre, men det anbefales at det blir fuktsikret og drenert for å få et bedre klima i kjelleretasje.

Fliser bør skiftes.

Toalett og dusj må utbedres eller fjernes.

I eldre kjellere anbefales ikke utforede vegger mot terreng eller oppforede gulv, gulvbelegg eller teppe på betonggulv, som ikke har nødvendig fuktsikring eller fuktsperre.
Kjeller må holdes under oppsikt, spesielt ved store nedbørmengder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Salutslag, løs puss og indikasjon på fukt ved fuktsøk.



Sprekte gulvfliser.



Toalett og dusj ikke i funksjon.

! TG 2 Innvendige trapper

Tett svingt tretrapp med belegg i trinn til loftetasje.

Tett svingt tretrapp til kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp til loftetasje er vurdert etter dagens krav.

Trapp til kjelleretasje har ikke spesifikke krav, da det ikke er rom for varig opphold i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til loftetasje.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendige trefyllingsdører, skyvedør til kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører tar i karm eller terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Garderobeskap

Skyvedørgarderobe i entre og soverom.
Plassbygde skap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skyvedører har løsnet fra skinner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyvedører må justeres på plass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Skyvedørsgarderobe i entre.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Bad renoverert i ca. 2003.
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.
Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Årstall: 2003



Baderomsinnredning.



Dusjhjørne på bad.

LOFTETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger i dusjsone, øvrige vegger er det malt strie.
Tak-ess plater i himling.
Det er forutsatt at det er benyttet våtromsmaling på strie.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er riss i flere flisfuger, det er ikke benyttet fleksibel fugemasse i hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuger bør refuges og i hjørner må det benyttes silikon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFTETASJE > BAD

Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med oppkant.
Det er motfall i dusjsone.
Det er fall fra yttervegg mot sluk med motfall fra dør mot sluk.
Det er oppkant mot dørterskel på ca. 50 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.
- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall i og utenfor dusjsone, der vann blir liggende uten å bli ledet til sluk.

Det er knirk i gulvet, som kan forårsake skade på tettesjikt gulv.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør lages fall mot sluk på undergulv, utbedre knirk (beveglser i underlaget) og legge nytt tettesjikt.
I om det er oppkant mot vegger og dørterskel vil ikke vann renne ut og skade tiliggende rom, men inntil gulv blir utbedret bør det installeres dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vannest viste at bruksvann ikke renner til sluk.

LOFTETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Hovedsluk på gulv og hjelpesluk i dusjsone uten synlig membranmansjett.
Membran tettesjikt består av gulvbelegg, det er ikke kjent tettesjikt bak veggfliser i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig membran/tettesjikt på vegger i våtsone til dusj og servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Membran/tettesjikt må legges.

Det bør etableres membran/tettesjikt på alle vegger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Hovedsluk ute på gulv.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av dusjhjørne med skyvedører, tett bunnskinne og dusjgarnityr, frittstående toalett, heldekkende servant med underskap og speil med sideskap.
Oppvarming med panelovn.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i himling og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

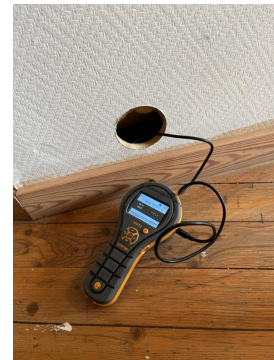
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling uten avvik.

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltre med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, nisjer til kjøleskap og komfyr.

Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Laminatgulv har skader og er vurdert under eget punkt.



Kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber.
Stoppekran i kjellerbod.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran, funksjonstestet ok.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av støpejern og plast.
Stakeluke i kjeller, avløpslufting over tak.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for avløpsrør av støpejern er ca. 50 år.

Avløpslufting er isolert og underdimensjonert på møneloft.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpslufting bør undersøkes av faginstans og isoleres på møneloft, for å unngå kondens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløpslufting på møneloft.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

TG 2 Varmesentral

Sentralvarmekjele i kjeller, datert 1980 for oppvarming av varmtvann og varme til radiatorer.

Ukjent siste service og funksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Det er avvik:

Ukjent service og tilstand.

Det er rust og irr på topp av kjele.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget må gjennomgås og utføre service av faginstans.
Kostnadsestimat er kun for gjennomgang.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sentralfyrkjele.



Rust på topp av kjele.

Andre installasjoner

Styring for vannbåren varme til nabohus er plassert i kjellerbod.
Kunde opplyser at rørlegger skal gjennomgå anlegget før salg.



Styring for vannbåren varme til nabohus.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Det er observert åpne koblinger på soverom.

Det foreligger samsvarserklæring datert 27.4.2004 for div. omlegging i alle etasjer, ny hovedkabel og el-skap, ny stige og ombygging av skap i kjeller.

Det er ingen øvrige opplysninger om anlegget grunnet dødsbo.

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.
2004 iht. samsvarserklæring, ukjent om dette gjelder hele anlegget.
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?
Ukjent
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, branntilløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Ja På grunnlag av observerte åpne koblinger og manglende nyere dokumentasjon, anbefales en utvidet el-kontroll.

Det bemerkes at undertegnede ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.

Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.

Kostnadsestimat: Under 10 000



El-skap loftetasje.



El-skap kjelleretasje.

Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen. Brannstige fra soverom loftetasje. Godkjente rømningsvinduer i loftetasje.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Eventuell drenering og fuktsikring er vurdert på grunnlag av observasjoner i kjeller og byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er påvist fukt i kjeller og dette kan ha sammenheng med manglende eller svikt i drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tilstandsrapport

Bruken av kjeller vil være avgjørende hvilke tiltak som bør gjennomføres, iom det er murkonstruksjoner i vegger og tak er det begrenset skade fukt kan gjøre, men det anbefales at det blir fuksikret og drenert for å få et bedre klima i kjelleretasje. Punktet må også ses i sammenheng med "Terrengforhold". Det er ikke kostnadsestimert da dette avhenger hvilken løsning man velger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur med innvendig pussede treullsementplater (Tresonitt).

! TG 2 Terrengforhold

Terrenget skråner lett med noe mindre fall mot bygning fra øst.

Vurdering av avvik:

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

Flatt eller fall mot bygning kan være en medvirkende årsak til fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved eventuell drenering av bygning bør det gjennomføres justering av terrengforhold.

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

Det er ikke kostnadsestimert da dette avhenger hvilken løsning man velger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terreng skråner lett fra øst mot bygning.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Det er ikke kjent type ledninger eller om ledningsnett er oppgradert etter byggeår.

Vurdert ut fra byggeår og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Oljetank

Fyranlegget har tidligere benyttet olje, det er observert påfyllingsrør til tank på vestsiden av bygning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke kjent om tanken er sanert eller om det foreligger krav om sanering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må undersøkes om det er nedgravd oljetank og om det foreligger krav om sanering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Påfyllingsrør til eventuell oljetank.

Tilstandsrapport

AUTENSTUBBEN 8



Byggeår
2004

Kommentar
Byggeår er satt ut fra gitt midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Ubebodd bolig.

Standard
Enebolig på en flate med uinnredet kjeller.
Hovedplanet består av overbygget inngangsparti til entre, to soverom, bad/vaskerom, trapperom til kjeller, kjøkken og stue med tilgang til sør/vest vendt terrasse.
Kjelleretasje med innvendig tilgang består av uinnredede rom, der det er påstartet arbeider med å innrede et trapperom.
Oppvarming består av vannbåren gulvvarme og vedfyring, ventilering med balansert ventilasjonsanlegg.
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen har manglende vedlikehold utvendig, innvendig er det i hovedsak normalt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av ru betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater.
Vindskier av tre med beslag.

Besiktiget fra tak og møneloft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindskier har manglende vedlikehold.
Det er noe mose på takstein som bør fjernes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindskier må behandles.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Mose bør fjernes på tak.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Takstige med feieplattform.

Det er ikke montert snøfangere, det er ikke krav om dette ved takvinkel inntil 27 grader og ru takstein, som i dette tilfelle.

Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det ble observert mindre lekkasje fra renneskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner må rengjøres og skjøter tettes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takrenner bør rengjøres hvert år.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående luftet trekledning.
Ved stikkontroll ble det observert musebånd.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Flere kledningsbord har råteskader i nedkant, spesielt mot sør.
Det kan se ut til at musebånd ikke er montert i hjørnekasser.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Skadede bord må skiftes.

I omk. det er spor etter mus på loft, må musebånd kontrolleres og eventuelt utbedre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskader i enkelte bord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Saltak med W-takstoler i tre og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang. Isolert med ca. 25 cm mineralull. Inspisert fra gangbane.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spor av mus registrert, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning. Ses i sammenheng med "Veggkonstruksjon".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Møneloft.

Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

TG 2 Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedør har fuktskade utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedør bør utbedres og det bør vurderes tak over dør for å skjerme den for nedbør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terrassedør har fuktskader.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse i trekonstruksjoner til inngangsparti, fundamentert med støpte søyler, spaltegulv og rekkverk, med tretrapp.

Terrasse i trekonstruksjoner mot sør og vest, fundamentert med støpte søyler, spaltegulv, rekkverk med liggende bord, levegg, tretrapp og to elektriske markiser.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Terrasse ved inngangsparti har avflasket maling og tendenser til råte i stolper til tak og manglende vedlikehold.

Terrasse sør/vest har skader på toppbord til rekkverk og gulv grunnet manglende vedlikehold, markiseduker har revnet og har svertesopp, liggende bord som rekkverk har større åpninger enn 2 cm som er dagens krav, det mangler rekkverk og håndløper på trapp, levegg er løs.

TG3 er gitt for terrasse sør/vest.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Skadede deler må skiftes eller utbedres og vedlikeholdes.

Tilstandsrapport

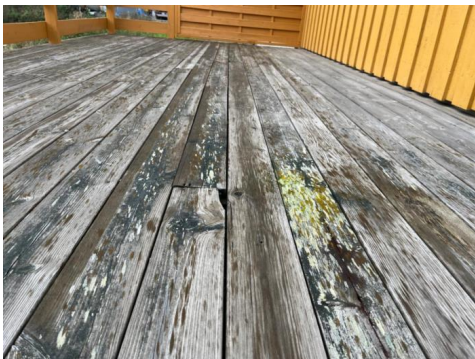
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terrasse til inngangsparti med manglende vedlikehold.



Terrasse mot sør og vest med manglende vedlikehold.



Terrassebord har skader etter manglende vedlikehold.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvene er i hovedsak av parkett og tregulv.
Vegger er i hovedsak av tapetserte plater.
Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er slitasje og merker i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Deler av gulv bør utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Hakk og merker i tregulv.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av lettbetongelementer.

Ved stikkprøve-målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv.

Det er målt opp til ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 8 mm over hele rom.

! TG 3 Pipe og ildsted

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

Tilkoblet vedovn i stue og i kjeller.

Iht. NRBR er siste tilsyn utført 11.4.2023, med avvik ang.

elementsorstein var innkledd på kjøkken.

Dette skulle rettes innen 1.9.2023, tilsynet er derfor avsluttet.

Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten og observasjoner.

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

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Iht. tilsynsrapport og observasjoner er det ikke to synlige sider på pipe, som er kravet.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det bør undersøkes med feie og brannvesen om dagens løsning er godkjent, eventuelt foreta utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Pipe på kjøkken er delvis dekket av kjøkkenskap.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje med innvendig tilgang, bestående av uinnredede rom, der et rom er påstartet med parkettgulv og trepanel på vegger.

Kjelleren har støpt dekke mot grunn, vegger av åpne lettklinkerblokker og himling av lettbeongelementer.

Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er saltutslag på flere vegger, fortrinnsvis sør og østvegg, som er tegn på fuktgjennomtrengning.

Ved fuktsøk i disse områdene ble det avdekket unormal fukt.

Utedel til luft-til-luft varmepumpe er plassert på terrasse mot sør og avgir en del vann, dette kan være en medvirkende årsak til fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Bruken av kjeller vil være avgjørende hvilke tiltak som bør gjennomføres, iom det er murkonstruksjoner i vegger og tak er det begrenset skade fukt kan gjøre, men det anbefales at det blir fuktsikret og drenert for å få et bedre klima i kjelleretasje.

Fuktgjennomtrengning må avklares og utbedres før man eventuelt kler igjen vegger.

Utedel til varmepumpe må utbedres eller flyttes.

Ses i sammenheng med "Drenering", "Terrengforhold" og "Varmesentral",

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlig tegn på fukt fra terreng på sørvegg.



Fuktsøk på nord/østre hjørne viste unormale verdier.

TG 1 Innvendige trapper

Svingt åpen tretrapp til kjelleretasje.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige trefyllingsdører.

TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap på soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Tilstandsrapport



Bad/vaskerom.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger i dusjsone, tapet på øvrige vegger og tak-ess plater i himling.

Vurdering av avvik:

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

Det er tapet på våtsoner til dusj og servant.

Vindu er i våtsonen til dusj, uten synlig fuktsikring.

Våtzone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tapet på vegger i våtsoner.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone, i underkant av 1:100 på øvrig gulv. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett i dusjsone og ute på gulv.

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

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsoner til dusj og servant.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

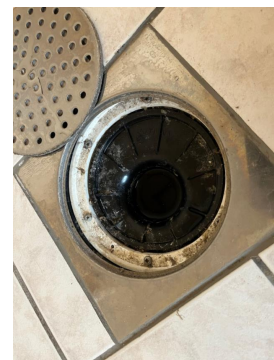
Tettesjikt må etableres i alle våtsoner på et våtrom.

Om mulig innhente dokumentasjon om membran/tettesjikt bak og under fliser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk i dusjsone.



Sluk ute på gulv.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av dusjhjørne med skyvedører, tett bunnskinne og dusjgarnityr, frittstående toalett, heldekkende servant med underskap, høyskap, speil med sideskap og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot våtsone til servant.
Fuktmåling i trevirke viste ca. 13 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltre med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin og nisjer til komfyr og kjøleskap.

Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

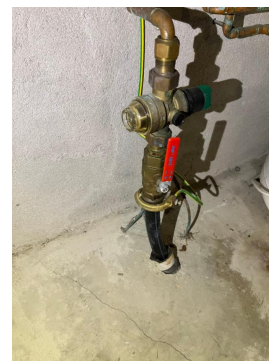
TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system, fordelersokk i kjellerhimling.
Stoppekran i kjeller.



Stoppekran, funksjonstestet ok.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluker i kjeller, avløpslufting over tak.



Avløpslufting over tak.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert på møneloft.
Styringspanel varsler at det må skiftes filter.

Tilstandsrapport



Motorenhet til balansert ventilasjon på møneloft.

Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue og utedel på terrasse mot sør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utedel er plassert på terrasse uten oppsamlingskar eller bortledning av vann, dette kan føre til terrassgolv og vegg blir utsatt for fukt, dette kan også være en medvirkende årsak til at det er observert fukt i område under utedel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utedel må utbedre eller flyttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utedel er plassert på terrasse mot sør.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt plassert i kjeller.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereder.

Andre installasjoner

Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i kjeller.

Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme med fordelerstokk i soverom.

Styringsenhet er plassert i kjeller nabohus.

Kunde opplyser at rørlegger skal gjennomgå anlegget før salg.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

El-anlegg med skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i entre.

Det foreligger samsvarserklæring for nybygg, datert 26.1.2004.

Det er ingen øvrige opplysninger om anlegget grunnet dødsbo.

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.
2004
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?
Ukjent
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, branntilløp 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

På generell basis og i om undertegnede ikke er fagmann innen elektro, anbefales en gjennomgang av det elektriske opplegget med jevne mellomrom.



El-skap.

Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på 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
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Grunnmursplast som utvendig fuksikring er synlig mot vest. Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Eventuell drenering og fuksikring er vurdert på grunnlag av observasjoner i kjeller og byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er påvist fukt i kjeller og dette kan ha sammenheng med manglende eller svikt i drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Bruken av kjeller vil være avgjørende hvilke tiltak som bør gjennomføres, iom det er murkonstruksjoner i vegger og tak er det begrenset skade fukt kan gjøre, men det anbefales at drenering og fuksikring undersøkes nærmere.

Punktet må også ses i sammenheng med "Terrengforhold".

Kostnadsestimat er kun for undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlig grunnmursplast mot vest.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget skråner lett med noe mindre fall mot bygning fra øst.

Vurdering av avvik:

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

Flatt eller fall mot bygning kan være en medvirkende årsak til fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ved eventuell drenering av bygning bør det gjennomføres justering av terrengforhold.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terreng skråner lett fra øst mot bygning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er normalt av plast fra denne alder, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling.

Byggeår

2003

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Standard

Frittstående uisolert dobbelgarasje.

Garasjen har støpt dekke og ringmur, bindingsverksvegger med utvendig stående og liggende kledning, saltak konstruksjon teknet med betongtakstein og uttrekk over port, snøfanger på en side, innvendige vegger er kledd med gipsplater, dobbel aluminium garasjeport med elektrisk åpner, tredør og vinduer.

Normal standard.

Vedlikehold

Garasjen har i hovedsak et normalt vedlikehold.

Det er råteskade i stolper til uttrekt tak, dør har skader og innvendige gipsplater har mindre skader og delvis sparklet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

183 m²/183 m²

Autenstubben 6: Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Trapperom, 3 Soverom, Bad, 3 Bod, Teknisk rom

Andre bygg: Autenstubben 8, Garasje

Bruksareal andre bygg: 242 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 000 000

Konklusjon markedsverdi

5 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, er meget begrenset.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Johan Waalers vei 18 ,1930 AURSKOG 56 m ² 1994 2 sov	26-06-2022	2 600 000	2 850 000	0	2 850 000	50 893
2 Hedumveien 275 ,1930 AURSKOG 152 m ² 1979 5 sov	24-08-2023	4 300 000	4 600 000	0	4 600 000	30 263
3 Johan Waalers vei 24 ,1930 AURSKOG 196 m ² 2005 3 sov	16-09-2023	4 950 000	4 950 000	0	4 950 000	25 255
4 Kompveien 2181 ,1930 AURSKOG 126 m ² 1954 3 sov	24-06-2024	2 990 000	2 750 000	0	2 750 000	21 825
5 Liaveien 9 ,1930 AURSKOG 128 m ² 1911 2 sov	14-08-2022	2 850 000	2 775 000	0	2 775 000	21 680
6 Høyiliveien 1 ,1930 AURSKOG 148 m ² 1967 2 sov	16-04-2023	3 190 000	3 150 000	0	3 150 000	21 284
7 Solliveien 2 ,1930 AURSKOG 149 m ² 1890 3 sov	26-06-2024	2 990 000	3 100 000	0	3 100 000	20 805
8 Liermosen 113 ,1940 BJØRRELINGEN 120 m ² 1959 2 sov	17-09-2023	2 190 000	2 200 000	0	2 200 000	18 333

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Autenstubben 6

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Sum teknisk verdi - Autenstubben 6	Kr.	1 850 000

Autenstubben 8

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Autenstubben 8	Kr.	3 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	370 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	290 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 390 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

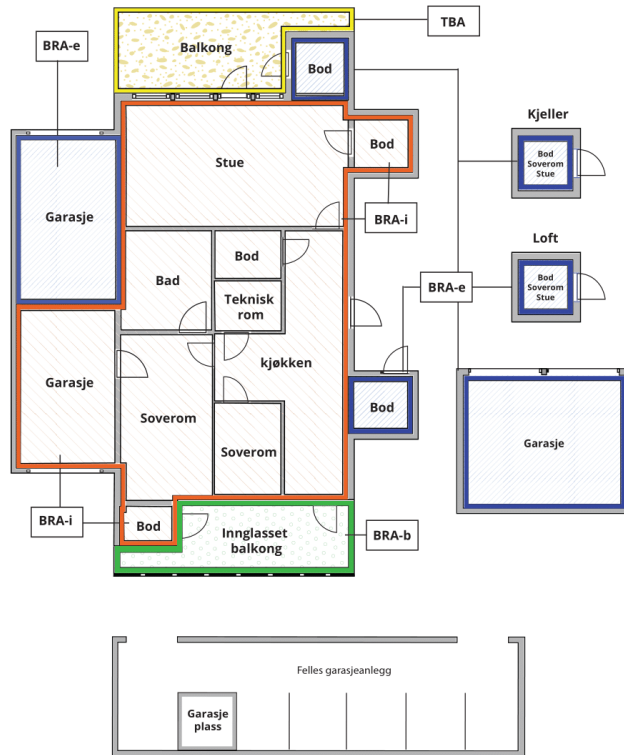
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Autenstubben 6

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	68			68	39		68
Loftetasje	58			58		4	62
Kjelleretasje	57			57			57
SUM	183				39	4	187
SUM BRA	183						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Gang , Kjøkken , Stue		
Loftetasje	Trapperom/gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Kjelleretasje	Bod, Bod 2, Bod 3, Teknisk rom		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.

Terrasser på ca. 31 og 8 m² er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje ca. 2,40 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,17 m under skråtak til ca. 2,29 m.

Målt takhøyder i kjelleretasje ca. 2,00 m.

Areal som innbefatter plassbygde skap og garderober o.l. er inkludert i arealberegningen.

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger godkjent svar på melding fra kommunen om mindre byggearbeider og tegning ang. tilbygg, datert 7.6.2004.

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:

Autenstubben 8

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	99			99	51
Kjelleretasje	95			95	
SUM	194				51
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Trapperom , Kjøkken , Stue		
Kjelleretasje	Innredet trapperom, Uinnredet rom 1, Uinnredet rom 2, Uinnredet rom 3, Uinnredet rom 4		

Kommentar

Terrasser på ca. 47 og 4 m² er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje ca. 2,40 m.

Målt takhøyder i kjelleretasje ca. 2,60 m.

Areal som innbefatter garderobeskap o.l. er inkludert i arealberegningen.

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

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger fra byggeår, godkjent 2003.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 6.2.2004.

Det presiseres at kjelleretasje ikke er godkjent til rom for varig opphold, ved innredning til soverom, stue e.l. må det sendes søknad til kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		48		48	
SUM		48			
SUM BRA	48				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjent tegning og meldingsvar fra kommunen om godkjent søknad, datert 26.9.2003.

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)
Autenstubben 6	126	57
Autenstubben 8	99	95
Garasje	0	48

Kommentar

Autenstubben 6 S-rom er boder og teknisk rom i kjeller.
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Autenstubben 8 S-rom er boder (uinnredede rom) i kjeller.
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2024	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Linda Julie Nilsestuen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG- HØLAND	171	36		0	1687 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Autenstubben 6 og 8, 1930 Aurskog

Hjemmelshaver

Rakeie, Bjørn Magnar (død)

Kommentar

Iht. målebrev har eiendommen offentlige godkjente grensemerker.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et landbruksområde på Auten Lierfoss i Aurskog-Høland.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Uregulert eiendom.

Eiendommen er avsatt til bolig i kommuneplanen.

Tilliggende eiendom mot nord er regulert til næringsvirksomhet og i drift som transportfirma.

Om tomten

Eiet tomt på 1.687 m², som i hovedsak er lett skrånet mot vest og opparbeidet med plen, planter og heller.

Felles innkjøring og parkering for begge boliger.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst målebrev, datert 10.6.2003.

Tinglyst skjøte, datert 18.12.2002.

Bygninger

Eiendommen består av to eneboliger, en 1-1/2 etasje med kjeller fra 1959 og en på en flate med kjeller fra 2004, samt en dobbelgarasje fra 2003.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 200 000	2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.09.2024	Ikke utfylt grunnet dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse	23.08.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	22.08.2024	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	02.09.2024	Sit.kart, planopplysninger, målebrev fra 2003	Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	03.09.2024	Midlertidig brukstillatelse ang. ny bolig Autenstubben 8, fra 2004. Godkjent svar på melding ang tilbygg Autenstubben 6, fra 2004.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	03.09.2024	Tegning Autenstubben 8, 2003 Tegning tilbygg Autenstubben 6 fra 2004.	Gjennomgått	8	Nei
Feie- og brannvesen	03.09.2024	Tilbakemelding retting av feil fra 2008. Tilsynsrapport for Autenstubben 8 fra 2023.	Gjennomgått	5	Nei
Tidligere salgsdokumenter	04.06.2002	Verditakst med egenerklæring fra forrige salg.	Gjennomgått	9	Nei
Dokumentasjon Elektro	03.09.2024	Samsvarserklæring fra 2004, for Autenstubben 6. Samsvarserklæring fra 2004, for Autenstubben 8.	Gjennomgått	2	Nei
Dokumentasjon fra byggeår.	03.09.2024	Det foreligger leveransebeskrivelse, fdv-dokumentasjon og tegninger fra husleverandør og kundens kvitteringer fra byggeår, Autenstubben 8.	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/MK1214>

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