

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Eidsliveien 4, 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 2, bnr. 41

## Markedsverdi

**3 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m<sup>2</sup> BRA-i: 176 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.11.2024

Rapportdato: 29.11.2024

Oppdragsnr.: 13998-1384

Referansenummer: SF1266

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. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

## Fagersand AS

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

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



### Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



#### Sertifikater

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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

## BYGNING.

Enebolig på et hovedplan og delvis innredet kjelleretasje.

## FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Seksjonshus fra Moelven der de fleste overflater og bygningsdeler er fra byggeår med noen oppgraderinger. Innvendige overflater har i hovedsak liten bruksslitasje i forhold til alder. Det må likevel påregnes helrenovering av flere bygningsdeler, som bl.a. våtrom grunnet alder, kjelleretasje og drenering grunnet fukt i kjeller, veranda grunnet skader. Det er generelt behov for modernisering.

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

## Enebolig - Byggeår: 1975

[Gå til side](#)

## UTVENDIG

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning og liggende i gavler.

Saltak med W-takstoler i tre og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang. Takteking av betongtakstein med undertak av rupanel og takshingel. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige til pipe.

Koblede vinduer med dobbelt glass og to vinduer i stue med 2-lags isolerglass. Utenpåliggende sprosser, persiener på to stuevinduer.

Ytterdør av teak e.l. til vindfang. Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til veranda.

Veranda mot sør/vest i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk, tretrapp og markise. Fundamentert til vegg og støpte søyler.

Overbygget inngangsparti i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og tretrapp. Fundamentert til vegg og støpte søyler.

## INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflater 1.etasje.

Gulvene av parkett og beleg. Vegger av plater med strietapet. Himlinger av tak-ess plater.

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn i kjeller.

Kjelleretasje under terreng med yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger og oppfode gulv. Etasjen består av peisestue, kjellerstue og boder, vurdert slik det fremstod på befaringstidspunktet. En bod har opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og utslagsvask. Gulvene er i hovedsak av tregulv, beleg, vegg-til-vegg teppe og betong. Vegger er i hovedsak av trepanel, MDF plater og pusset eller malt mur. Himlinger er i hovedsak av trepanel. Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

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

Åpen tretrapp med beleg i trinn.

Glatte innerdører med profillist, finerdører og malte trefyllingsdører i 1. etasje. Trefyllingsdører i kjeller.

[Gå til side](#)

## VÅTROM

Bad 1 (nærmest trapperom). Malte plater på vegger og tak-ess plater i himling. Vinylbelegg på gulv med sluk. Tettesjiktet består av malte plater på vegger og beleg på gulv. Sanitærutstyr og innredning består av servant, speilskap, frittstående toalett og dusjkabinett. Oppvarming med stråleovn over dør. Det er naturlig ventilering med ventil i himling og tilluft over dør.

Bad 2. Malte plater på vegger og tak-ess plater i himling. Vinylbelegg på gulv med sluk. Tettesjiktet består av malte plater på vegger og beleg på gulv. Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil med sideskap, frittstående toalett og badekar. Oppvarming med stråleovn over dør. Det er naturlig ventilering med ventil i himling og tilluft over dør.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, benkebeslag med vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Parkett på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber, oppgradert med plast enkelte steder. Stoppekran i kjellerbod.

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

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteluker i yttervegger, ventiler i himling med kanaler til takhatt.

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue.

I gang ved bad er det klargjort opplegg for vaskemaskin med vannuttak og forseglet avløp.

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

Takvifte i kjellerstue.

Solcelleanlegg med solcellepanel på taket.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett. El-skap med automatsikringer er plassert i gang. Inntakssikringer med skrusikringer er plassert i kjeller.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i begge etasjer.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flere kjellervinduer har lysgraver av betong.

Det er i hovedsak flatt terreng med stedvis noe fall mot bygning.

Vann og avløpsledninger tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	221 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger fra byggeår, godkjent 17.10.1974. Følgende endringer i forhold til tegninger:

1. etasje, soverom i stue og vaskerom er ikke bygget, wc er endret til bad.

Kjelleretasje, disponibelt rom og hobbyrom er innredet som stuer.

Endringer i kjelleretasje med stuer er i utgangspunktet søknadspliktig og det bør undersøkes med kommunen om de er godkjent eller om det må omsøkes.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig, datert 29.1.1975.

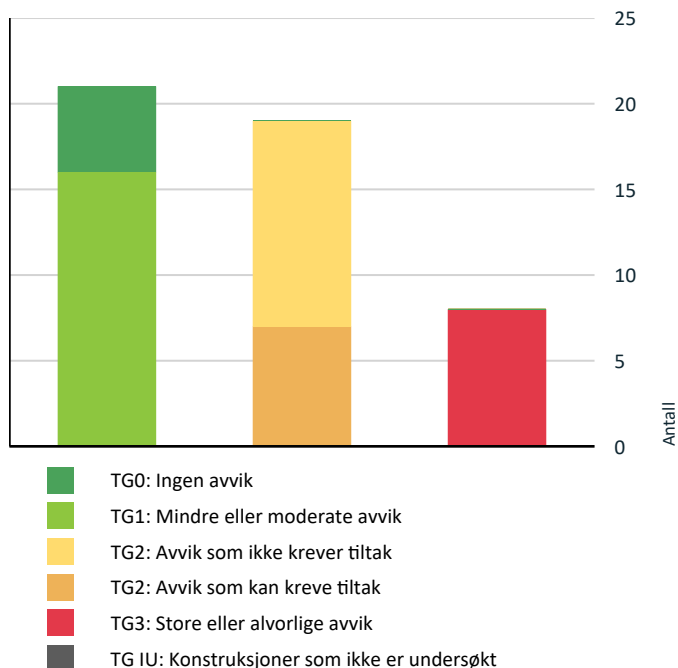
## Garasje

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

Det foreligger tegninger fra byggeår, godkjent 19.6.1990.

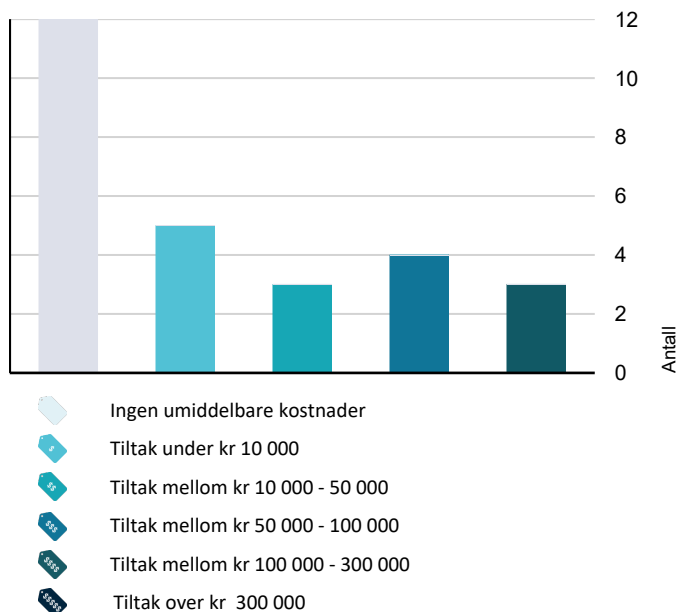
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for bolig med teknisk verdi og markedsverdi.

Frittliggende garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert, 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 oppholdsvær. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

! **Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon - avtrekkskanaler** [Gå til side](#)

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! **Våtrom > 1.Etasje > Bad 1 > Ventilasjon** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Ventilasjon** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1975

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

**Anvendelse**  
Bebodd bolig.

**Standard**  
Enebolig på et hovedplan og delvis innredet kjelleretasje. Hovedplanet med overbygget inngangsparti består av vindfang, gang, to bad, to soverom, kjøkken og stue med utgang til sør/vest vendt veranda. Kjelleretasje med innvendig tilgang består av gang, to stuer, fire boder der en bod har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Oppvarming består av luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og strøm. Boligen har eldre standard fra byggeår.

**Vedlikehold**  
Boligen har et varierende vedlikehold, der det er noe etterslep utvendig.

### Tilbygg / modernisering

1990	Ukjent utførende	Ny takteking. Overbygg inngangsparti, iht. tidligere salgsoppgave.
2021	Utført av firma	Nye fronter og benkeplate på kjøkken.
2022	Utført av firma	Etablert solcelleanlegg.
2024	Utført av firma	Nytt rekkverk på trapp til inngangsparti.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av betongtakstein med undertak av rupanel og takshingel. Takstein ble skiftet i 1990, det er vurdert at takshingel er fra byggeår.

Besiktiget fra tak og mønelloft.

**Årstall:** 1990      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Normal forventet brukstid på asfalt takshingel er ca. 25 år. Mose på tak.

### Konsekvens/tiltak

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

Ved skifte at takstein, anbefales det at undertak skiftes samtidig. Mose på tak bør fjernes da den kan forkorte brukstiden på tekkingen.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



Takshingel undertak.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige til pipe.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning og liggende i gavler. Kledning fra byggeår, iht. tidligere salgsoppgave. Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er råte i nedkant av flere kledningsbord og i forkant bord over terrasse.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

**Kostnadsestimat:** 50 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



Råteskader i kledning.



Råteskade i forkantbord.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med W-takstoler i tre og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved skifte fra lett takteking, som takshingel til tung takteking, som takstein, bør det undersøkes om takkonstruksjon er konstruert til tung teking.

Det er ingen synlige forsterkninger.

Fuktmerker under ventilasjonskanaler.

Vurdering av kanaler er beskrevet under "Ventilasjon".

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen synlige svekkelser i konstruksjon, det bør likevel undersøkes om takkonstruksjon er konstruert for tung teking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Møneloft.

## TG 2 Vinduer

Koblede vinduer med dobbelt glass og to vinduer i stue med 2-lags isolerglass.

Utenpåliggende sprosser, persienner på to stuevinduer.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre vinduer i hovedsak fra byggeår med slitasje og begrenset isolasjonseffekt i forhold til dagens vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vinduer må vedlikeholdes jevnlig.

Det bør vurderes å skifte vinduer grunnet varmetap.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Koblede vinduer i 1. etasje.



Koblede kjellervinduer.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Dører

Ytterdør av teak e.l. til vindfang.  
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til veranda, datert 1996.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot sør/vest i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk, tretrapp og markise.  
Fundamentert til vegg og støpte søyler.  
Tilgang fra stue og hage.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Veranda og trapp har slitasje og råteskader, støpt søyle har skader.  
Rekkverk er lavere enn dagens krav på 1 m.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Store deler av veranda må skiftes ut, søyle må utbedres eller skiftes.  
Det bør vurderes å rive og bygge ny veranda, ses også i sammenheng med eventuelt graving til ny drenering.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Veranda med sterk slitasje.



Råte i konstruksjon.



Søyle har skade.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - inngangsparti

Overbygget inngangsparti i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og tretrapp.  
Fundamentert til vegg og støpte søyler.  
Rekkverk ble skiftet i 2024, iht. eier.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Overflater 1.etasje.  
Gulvene av parkett og belegg.  
Vegger av plater med strietapet.  
Himlinger av tak-ess plater.

Det er eldre overflater i 1.etasje med i hovedsak normal bruksslitasje i forhold til alder med enkelte unntak.  
Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng" og kjøkkengulv under eget punkt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett har noen merker, eier opplyser at forrige eier slipte parkett.  
Vegg bak tidligere høyskap på kjøkken er tettet med plate og mangler list til vindu.

Det er enkelte manglende lister.  
Generelt moderniserings behov.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Vegg bakt tidligere høyskap bør utbedres.

## ! TG 3 Overflater - kjøkkengulv

Parkett på kjøkkengulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Parkett har skader etter fukt og gulvknirk.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkett bør skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Parkett med skader.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn i kjeller.

Ved målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv. 1.etasje er det målt opp til ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue, over en lengde på ca. 2 m og ca. 15 mm over hele rommet. Kjelleretasje har delvis grovstøpt gulv, på oppforet gulv er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m og ca. 18 mm over hele rommet.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 0 Radon

Det er utført radonmåling med resultat opptil 53 Bq/m<sup>3</sup>, som er under grenseverdi på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Det foreligger rapport datert 20.1.2015.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

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

Tilkoblet vedovn i stue og peis med innsats i kjeller.

Pipe og brannmur forseglet med murstein.

Elementpipe er rehabilitert med innvendig stålpipes, iht. tidligere salgsoppgave.

Siste feiing er utført 9.2.2021, siste tilsyn er ikke registrert, iht. NRBR.



Vedovn i 1.etasje.



Peis i kjeller.

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjelleretasje under terreng med yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger og oppforede gulv. Etasjen består av peisestue, kjellerstue og boder, vurdert slik det fremstod på befaringstidspunktet.

En bod har opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og utslagsvask, rommet er ikke vurdert som våtrom da det ikke har sluk og tettesjikt.

Gulvene er i hovedsak av tregulv, belegg, vegg-til-vegg teppe og betong. Vegger er i hovedsak av trepanel, MDF plater og pusset eller malt mur. Himlinger er i hovedsak av trepanel. Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er foretatt hulltaking i utforet yttervegg på begge stuer, det ble observert råte i utforing og fuktmåling viste opp til ca. 80 %, som er langt over grensen til skadelig fukt.

Det er synlig saltutslag på gulv og vegger, samt løs puss, som er tegn på fukt fra terreng og grunn.

Råteskader i oppforet gulv med parkett og vegg i innerste bod.

Belegg i gang og under trapp har løsnet fra underlaget og har skader.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

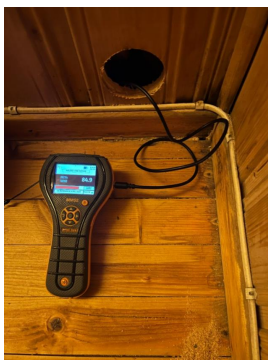
Trevirke på gulv/yttervegger og belegg/tepper må fjernes, for å unngå ytterligere skader.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for omfanget av skader.

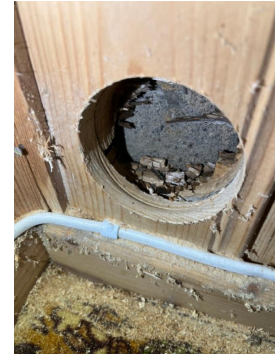
Det må foretas utvendig fuktsikring av kjeller, vurdert under "Fuktsikring og drenering".

Eier har utført tiltak med avfukter i kjellestue, dette er et godt tiltak og kan gjerne utvides til utbedringer er gjennomført.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Fuktmåling nord/vestre hjørne av peisestue viste høye fuktverdier.



Hulltaking i sør/vestre hjørne av kjellerstue viste råteskader i utforing.



Parkett og vegg i bod har store fuktskader.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Åpen tretrapp med belegg i trinn.

### Vurdering av avvik:

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

Krav om håndløpere på hver side i trapp.

Dagens krav til åpninger i trapp er maks 10 cm, for at ikke barn kan sette seg fast.

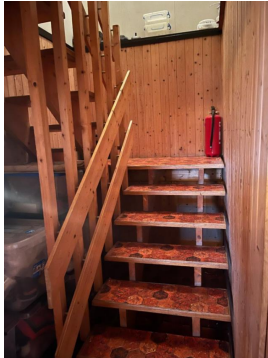
### Konsekvens/tiltak

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

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Trapp.

## TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med profillist, finerdører og malte trefyllingsdører i 1. etasje.

## TG 2 Innvendige dører - kjeller

Trefyllingsdører i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD 1

#### Generell

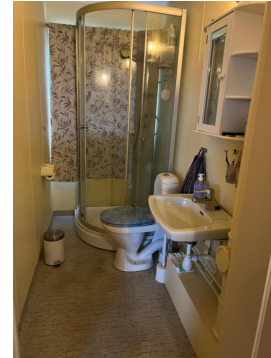
Bad 1 (nærmest trapperom).

Det er vurdert at våtrommet er fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra datidens krav og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Grunnet alder på membran/tettesjikt bør det påregnes helrenovering av våtrommet.



Bad 1.

### 1. ETASJE > BAD 1

## TG 2 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og tak-ess plater i himling.  
Eldre overflater uten synlige skader.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu og dør uten fuktsikring er i våtsoner og kan bli utsatt for vann.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er viktig at vindu og dør behandles jevnlig for å unngå fuktskader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > BAD 1

## TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv.

Det er flatt gulv med lokalt fall rundt sluk.

Oppkant med belegg mot dør på ca. 30 mm.

Det er vurdert at selv om gulvet er flatt vil eventuelt lekkasjevann bli ledet til sluk og kan ikke skade tilstøtende rom.

Eldre overflater uten synlige skader, ved renovering må fallforhold utbedres.

### 1. ETASJE > BAD 1

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemt belegg under dusjkabinett.

Tettesjiktet består av malte plater på vegger og belegg på gulv.

Ukjent type veggplater.

I baderom på inntil 4 m<sup>2</sup> må alle veggene utføres som våtsoner.  
Iht. SINTEF Byggforsk.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

# Tilstandsrapport

Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegger, belegg og sluk har oppnådd forventet brukstid.

Gjennomføringer i vegger er utette.

Plastsluk har normal brukstid på ca. 50 år.

Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på ca. 25 år.

Baderomsplater i våtsoner har normalt 15 års garanti.

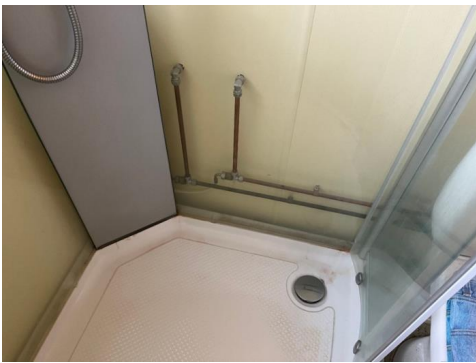
## Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Grunnet alder må tettesjikt/membran på våtrommet skiftes.

De må opprettholdes dusjing i kabinett til våtrommet blir renoveret.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Gjennomføringer i vegger er utette.



Sluk under kabinett.

1. ETASJE > BAD 1

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av servant, speilskap, frittstående toalett og dusjkabinett.

Dusjkabinettet er skiftet, iht. eier.

Sisterne til toalett er løs og bør festes.

Oppvarming med stråleovn over dør.

1. ETASJE > BAD 1

## TG 2 Ventilasjon

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

**Vurdering av avvik:**

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Mekanisk avtrekk bør etableres for å unngå høy luftfuktighet i rommet, som kan føre til fuktskader.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

1. ETASJE > BAD 1

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt da det er åpent under bad til bjelkelag og fuktmåling ble foretatt her med normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

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

1. ETASJE > BAD 2

## Generell

Bad 2.

Det er vurdert at våtrommet er fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra datidens krav og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Grunnet alder på membran/tettesjikt bør det påregnes helrenovering av våtrommet.

# Tilstandsrapport



Bad 2.

## 1. ETASJE > BAD 2

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og tak-ess plater i himling.

#### Vurdering av avvik:

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

Vindu og dør uten fuktsikring er i våtsoner og kan bli utsatt for vann. Veggplater har preg av fukt i nedkant og ved badekar.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er viktig at vindu og dør behandles jevnlig for å unngå fuktskader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Veggplater har fuktmerker.

## 1. ETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv.

Det er fall på gulv mot sluk.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Oppkant med belegg mot dør på ca. 30 mm.

Eldre overflater uten synlige skader.

## 1. ETASJE > BAD 2

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemt belegg i fremkant av badekar. Tettesjiktet består av malte plater på vegger og belegg på gulv. Ukjent type veggplater.

I baderom på inntil 4 m<sup>2</sup> må alle veggene utføres som våtzone. Iht. SINTEF Byggforsk.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegger, belegg og sluk har oppnådd forventet brukstid.

Plastsluk har normal brukstid på ca. 50 år.

Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på ca. 25 år.

Baderomsplater i våtsoner har normalt 15 års garanti.

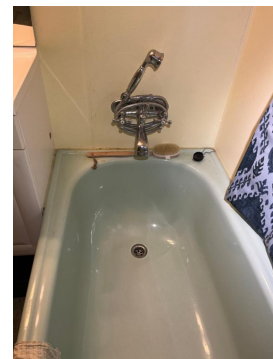
#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Grunnet alder må tettesjikt/membran på våtrommet skiftes.

Det anbefales ikke dusjing rett på vegger og det bør etableres dusjkabinett til våtrommet blir renoveret.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Det anbefales ikke bruk av dusj/badekar før våtrommet er renoveret eller etablert kabinett.



Sluk i fremkant av badekar.

## 1. ETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning



# Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil med sideskap, frittstående toalett og badekar. Oppvarming med stråleovn over dør. Noe krakelering i servant. Innredning er oppgradert fra ukjent årstall.



Krakelering i servant.

1. ETASJE > BAD 2

## TG 2 Ventilasjon

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

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Mekanisk avtrekk bør etableres for å unngå høy luftfuktighet i rommet, som kan føre til fuktskader.

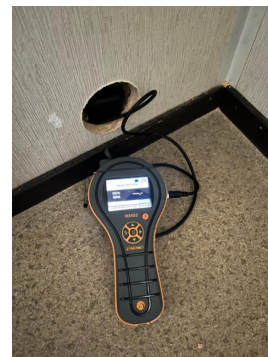
Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD 2

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot sone til badekar.

Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

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

## KJØKKEN

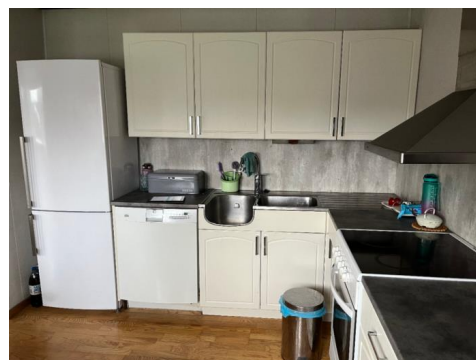
1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, benkebeslag med vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøøl/frys.

Parkett på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder. Innredning med fornyede fronter og benkeplate i 2021, iht. eier.

Kjøkkengulv har skader og er vurdert under eget punkt.



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Synlige vannrør av kobber, oppgradert med plast enkelte steder.  
Stoppekran i kjellerbod.

## Vurdering av avvik:

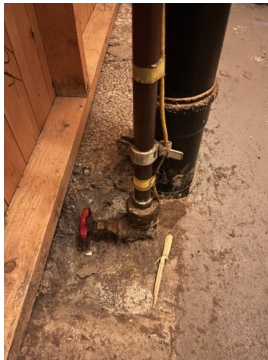
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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 i kjeller.

## TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.  
Stakeluke i kjeller, avløpslufting over tak.  
Deler av avløpsrør er oppgradert, ukjent årstall.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Stakeluke for avløp.



Det er vurdert at dette er avløpslufting for avløp.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteluker i yttervegger,  
ventiler i himling med kanaler til takhatt.  
Avtrekkskanaler er vurdert under eget punkt.

## TG 3 Ventilasjon - avtrekkskanaler

Isolerte fleksible avtrekkskanaler på møneloft fra bl.a. våtrom.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På møneloft er det observert vann og fuktmerker under flere  
avtrekkskanaler, samt fukt i isolasjon til kanaler.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekkskanaler på møneloft må undersøkes nærmere og utbedres for å  
unngå fuktskader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Vann under kanaler.

# Tilstandsrapport



Fuktmerker under kanaler.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue.  
Siste service avholdt 4.3.2021, iht. dokumentasjon.

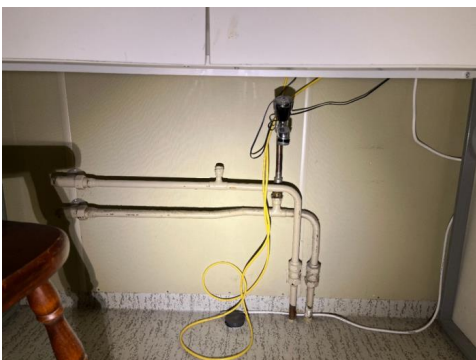
Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Andre VVS-installasjoner - 2

I gang ved bad er det klargjort opplegg for vaskemaskin med vannuttak og forseglet avløp.

Dette har ikke vært i bruk, iht. eier.

Det presiseres at det ikke er sluk eller lekkasjesikring i rommet, dette bør etableres hvis opplegg for vaskemaskin skal tas i bruk.



Opplegg for vaskemaskin.

## TG 2 Varmtvannstank

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

Nyere bereder fra ukjent årstall.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereider er plassert i rom uten sluk eller andre kompenserende tiltak, som f.eks. automatisk lekkasjestopper.  
Krav til lekkasjestopper for rom med vanninstallasjoner og ikke har sluk eller overløp kom i 2010 og gjelder for nyinstallasjoner og nybygg.

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereider.

## TG 1 Andre installasjoner

Takvifte i kjellerstue.



Takvifte.

## TG 0 Solcelleanlegg

# Tilstandsrapport

Solcelleanlegg med solcellepanel på taket.  
Det foreligger dokumentasjon på Boligmappa.no.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Solcellepanel på en takflate mot sør.

## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.  
El-skap med automatsikringer er plassert i gang.  
Inntakssikringer med skrusikringer er plassert i kjeller.

Siste tilsyn av anlegget ble utført 27.8.2024, avsluttet tilsynssak 22.10.2024, iht. Høland og Setskog elverk.

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

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Skiftet innmat og overspenningsvern i 2014, iht. samsvarserklæring.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

### 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.

## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i begge etasjer.

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.

## ! TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

# Tilstandsrapport

Synlig grunnmursplast på flere vegger.  
Drenering og fuksikring fra byggeår, iht. tidligere salgsoppgave.  
Det er vurdert ut fra alder på bygning og observasjoner i kjelleretasje.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er observert og registrert fukt i kjeller fra terreng.  
Utedel til varmepumpe er plassert på murvegg under terrasse uten bortledning av vann.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

På grunnlag av tilstand til kjeller må det påregnes at fuksikring og drenering fornyes.  
Utedel til varmepumpe avgir noe vann og dette må ledes vekk fra bygning.

Ses i sammenheng med "Rom under terreng" og "Terrengforhold".

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Synlige tegn på fukt i kjeller fra terreng.



Vann fra utedel til varmepumpe må ledes vekk fra bygning.

## Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker.

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmur har løs puss og maling grunnet fukt i mur.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Grunnmur må utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Grunnmur har løs puss/maling.

## Forstøtningsmurer

Flere kjellervinduer har lysgraver av betong.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

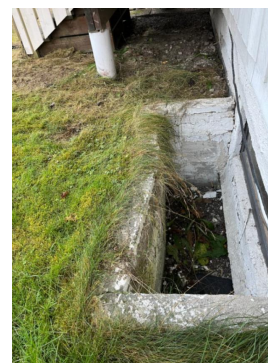
Lysgrav ved inngangsparti har sprekker og setningskade etter jordtrykk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lysgraver bør utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Lysgrav med setningskade.

## Terrengforhold

Det er i hovedsak flatt terreng med stedvis noe fall mot bygning.

## Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

# Tilstandsrapport

Ved 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: 50 000 - 100 000**



Terreng med fall mot bygning.



Utvendig kum.

## **TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger**

Vann og avløpsledninger tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

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

### **Vurdering av avvik:**

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

Anbefalt brukstid for PE-rør 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**

## **TG 1 Andre tomtforhold**

Det er kum utenfor veranda, som ikke er undersøkt.

Normalt sett er det utvendig stoppekran og tilkobling vann og avløp, dette bør undersøkes nærmere.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Biloppstilling.

#### Byggeår

1990

#### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

#### Standard

Frittstående dobbelgarasje med innlagt strøm og støpt plate med ringmur, yttervegger i trekonstruksjoner med stående og liggende utvendig kledning, saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein, takrenner, nedløp og beslag i metall.

Malte plater på innvendige vegger og himling. Uinnredet møneloft med innvendig luke for tilgang.

Aluminium leddport med elektrisk åpner. Dør og vinduer.

Tilbygget åpent lager/bod i bakkant av garasje i trekonstruksjoner og pulttak tekket med takshingel.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

#### Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

2013 Utført av firma Ny garasjeport med elektrisk åpner.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

176 m<sup>2</sup>/176 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vindfang, 2 Gang, 2 Bad, 2 Soverom, Kjøkken, Stue, Peistue, Kjellerstue, 4 Bod

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 45 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

# Kr 3 000 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 3 850 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**3 000 000**

### Konklusjon markedsverdi

**3 000 000**

### 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, som vist nedenfor.

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Mølleveien 30 ,1940 BJØRKELANGEN 134 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	02-02-2023	4 490 000	<b>4 200 000</b>		4 200 000	<b>31 343</b>
2 Eidsliveien 55 ,1940 BJØRKELANGEN 169 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	05-07-2023	4 800 000	<b>4 600 000</b>		4 600 000	<b>27 219</b>
3 Mølleveien 23 ,1940 BJØRKELANGEN 142 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	27-08-2023	3 990 000	<b>3 825 000</b>		3 825 000	<b>26 937</b>
4 Eidsliveien 20 ,1940 BJØRKELANGEN 188 m <sup>2</sup> 1978 4 sov	07-05-2023	4 700 000	<b>4 500 000</b>		4 500 000	<b>23 936</b>
5 Eidsliveien 61 ,1940 BJØRKELANGEN 175 m <sup>2</sup> 1978 3 sov	29-01-2023	3 750 000	<b>3 650 000</b>		3 650 000	<b>20 857</b>
6 Eidsliveien 40 ,1940 BJØRKELANGEN 135 m <sup>2</sup> 1979 4 sov	23-10-2023		<b>2 550 000</b>		2 550 000	<b>18 889</b>
7 Mølleveien 27 ,1940 BJØRKELANGEN 195 m <sup>2</sup> 1974 4 sov	07-05-2023		<b>3 000 000</b>		3 000 000	<b>15 385</b>
8 Eidsliveien 13 ,1940 BJØRKELANGEN 187 m <sup>2</sup> 1974 4 sov	16-06-2024	3 990 000	<b>3 800 000</b>		3 800 000	<b>15 079</b>



### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 400 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 550 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>290 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 2 840 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 850 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

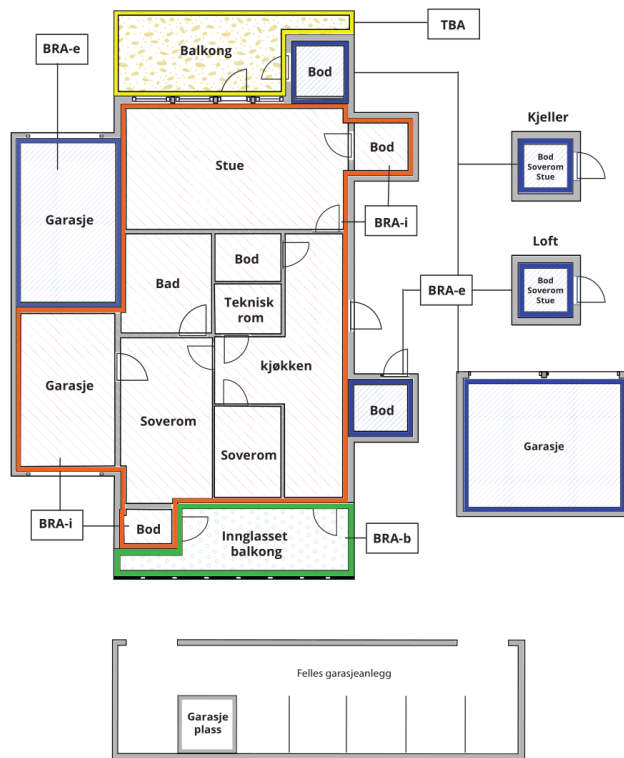
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	92			92	18
Kjelleretasje	84			84	
<b>SUM</b>	<b>176</b>				<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>176</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang , Gang , Bad 1, Bad 2, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken , Stue		
Kjelleretasje	Gang m/trapp, Peisstue , Kjellerstue , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4		

### Kommentar

Veranda på ca. 18 m<sup>2</sup> er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje ca. 2,37 m.

Målt takhøyder i kjelleretasje: Varierende fra ca. 2,05 m til ca. 2,15 m.

Arealmåling av underetasje/kjeller kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påføring.

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

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten større avvik.

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

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger tegninger fra byggeår, godkjent 17.10.1974.

Følgende endringer i forhold til tegninger:

1.etasje, soverom i stue og vaskerom er ikke bygget, wc er endret til bad.

Kjelleretasje, disponibelt rom og hobbyrom er innredet som stuer.

Endringer i kjelleretasje med stuer er i utgangspunktet søknadspliktig og det bør undersøkes med kommunen om de er godkjent eller om det må omsøkes.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig, datert 29.1.1975.

## Brannceller

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

Ja  Nei

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Montering solcelle i 2022 med dokumentasjon på Boligmappa.no.  
Rekkverk på trapp til inngangsparti. (Eier har ikke fått faktura eller dokumentasjon ennå.)

## Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke godkjent rømningsvei fra kjelleretasje, som har rom for varig opphold (stuer).  
Stuer i kjelleretasje tilfredsstiller ikke NS3600 sitt krav om 10 % dagslysflate av bruksarealet for rommet og takhøyde er under kravet på 2,20 m.  
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes.  
Vurderingen er gjort etter gjeldene teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		45		45	
<b>SUM</b>		<b>45</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>				

### Romfordeling

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

## Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).  
Møneloft og tilliggende lager/bod er ikke måleverdige.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger fra byggeår, godkjent 19.6.1990.

## Brannceller

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

Ja  Nei

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	144	32
Garasje	0	45

### Kommentar

Enebolig

S-rom er boder i kjelleretasje.

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

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2024	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Anne Brit Pinnerud Larsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	41		0	948 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Eidsliveien 4, 1940 Bjørkelangen

### Hjemmelshaver

Anne Brit, Pinnerud Larsen

### Kommentar

Det foreligger tinglyst målebrev av eiendommen, datert 30.5.1974.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på et etablert boligfelt i Eidslia på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune, ca. 2 km øst for Bjørkelangen sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiet tomt, som er flat og lett skrånet, opparbeidet med plen, heller og beplantning. Gruset innkjøring og parkering.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyst målebrev av eiendommen, datert 30.5.1974.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 850 000	2012	Kilde: Eiendomsverdi.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.11.2024	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	4	Nei
Oppdragsbekreftelse	22.11.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	26.11.2024	Matrikkelinformasjon	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	26.11.2024	Sit.kart, planopplysninger, NRBR	Gjennomgått	2	Nei
Tidligere salgsdokumenter	08.06.2012	FINN annonse v/ forrige salg.	Gjennomgått	4	Nei
Boligmappa.no Boligmappa er boligens servicehefte – en digital historikk over teknisk arbeid utført på eiendommen.	22.09.2022	Dokumentasjon fra solcellespesialisten AS. Filene er ikke åpnet.	Ikke gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	29.01.1975	Midlertidig brukstillatelse bolig.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	26.11.2024	Tegning bolig fra 1974. Tegning garasje fra 1990.	Gjennomgått	4	Nei
Dokumentasjon Elektro	27.11.2024	El-tilsyn 2024. Samsvarserklæring 2014.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	27.11.2024	Ga opplysninger om eiendommen og fremviste dokumentasjon. for bl.a. Radonmåling, servicer,	Gjennomgått	2	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 brukeren 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 tjenesteytere.

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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/SF1266>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon