

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Jordbærveien 8, 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 2, bnr. 242

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m<sup>2</sup> BRA-i: 146 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 13438-1679

Eiendomsverdi ref nr: GX8411

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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



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

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

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

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedopdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

### Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



# 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 åndsverkløven 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2019 bygd med elementer i mur- og trekonstruksjon.  
Boligen fremstår med god standard på innredninger og utstyr.

Ingen bemerkninger utover normal slitasje.

Integrert garasje bygd med elementer, bod i bakkant, støpt dekke, yttervegger i mur- og trekonstruksjoner, pulttak i trekonstruksjoner, 2 stk Leddporter, lys og stikkontakt.

Det må antas at boligen er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innneklima kan være strengere.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.  
For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelsen med respektive tilstandsgrader.  
Opplysninger er gitt av eier.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur.  
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

## Enebolig - Byggeår: 2019

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Renner, nedløp og sålbenkbeslag i galvanisert stål.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Opplysninger fra tidligere prospekt:  
19x123mm liggende Royalimp kledning, 36x48 lufterlekter,  
Vindsperre Tyvek Soft Xtra, Stendere 36x148mm med 150 mm Glava Proff 34, Dampsperre 0,15, 48x48mm utlekting innvendig for at elektro skal legges på varm side av dampsperre. Isolert med 50mm Glava proff 34, 13 mm sparklet og malt gips.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.  
Opplysninger fra tidligere prospekt:  
Himling - yttertak, kaldt loft:  
13 mm gipsplater 0,15 mm fuktsperre, dimensjon på undergurt eller sperre. 450 mm Blåseisolasjon, Takstoler fra Jatak dimensjonert etter stedlig snølast Aurskog Høland, Vindsperre Tyvek Soft Extra, Krysslekting med 3x36x48 mm lekter, Taktroplater 15 mm finer, Takmembran.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Malt glatt ytterdør med glass.  
Malt glatt ytterdør til adkomst garasje, garasje/bod og utgang fra bod til terrasse.  
Terrassedør med 2-lags glass i trekarmer.  
Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer.  
To-fløyet balkong med 2-lags glass i trekarmer.

2 Etasje:  
Utgang fra soverom til overbygd balkong med tregulv og rekkverk.  
Størrelse ca 8 m<sup>2</sup>.  
Rekkverket er målt til ca 104 cm.

1 Etasje:  
Overbygd inngangsparti med betonggulv tekket med fliser og downlight. Størrelse ca 7 m<sup>2</sup>.  
Utgang fra stue til overbygd terrasse med betonggulv. Størrelse ca 8 m<sup>2</sup>.  
Terrasse i 1 Etasje med tregulv og spilevegg. Størrelse ca 30 m<sup>2</sup>.  
Utgang fra stue i 2 Etasje til balkong med tregulv, lys, stikkontakt og rekkverk. Størrelse ca 38 m<sup>2</sup>.

Dobbelgarasje med betong gulv, yttervegger i trekonstruksjon, takkonstruksjon i treverk, 2 stk Elektriske leddporter, lys, stikkontakt og vinduer med 2- lags glass i trekarmer.  
Bod/teknisk rom i bakkant  
Opplysninger fra tidligere prospekt:  
Garasje:  
Uisolert, vegger 48x98 mm, Taket er finerplater lagt med fall, gummimembran, imp kiler for retting av terrasse over.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett og fliser.  
Vegger: Malte flater og fliser.  
Himling: Malte flater.  
Opplysninger fra tidligere prospekt:  
Innvendige vegger:  
Delevegger 48x98mm, bærevegger av 48x98, 13 mm gips begge sider, 100 mm isolasjon.

Støpt plate og trekonstruksjoner.  
Opplysninger fra tidligere prospekt:  
Etasjeskille mellom 2. etasje og 1. etasje:  
Parkett 14 mm, parkettunderlag 3 mm, 22 mm fuktbestandig spon, bjelkelag 48 x 300 T-24 c/c 600 mm, 20 cm isolasjon, 0,15mm Diffusjonsplast, 36x48 lekte og 13 mm gips, sparklet og malt.

Peisovn i stue.  
Boligen har isolert stålpipeline.

Malt og lakkert tretrapp mellom etasjene.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Utvendig solskjermen.

Bod i garasje med betong gulv, trekonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder og naturlig lufting.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

2 Etasje:  
Bad

# Beskrivelse av eiendommen

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fdv Informasjon.

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett og badekar m/dusj.

1 Etasje:

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fdv Informasjon.

Vaskerom med innredning, utslagskum nedfelt i underskap, sluk og opplegg til vaskemaskin.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fdv Informasjon.

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speil m/lys, veggmontert toalett og dusjhjørne m/glassdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.

Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vannstopper og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i vaskerom. Stoppekran i bod/teknisk rom.

Avløpsrør av plast, synlig.

Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen.

Det blir opplyst at det er stakemuligheter via toalett. Det er kun rørene i denne boligen som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod (garasje.) Eier opplyser det skiftes filter 1-2 Ganger i året. Filteret er ikke kontrollert.

Varmtvannsbereder er plassert i bod(garasje) fra 2019, størrelse 194 l.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2019.

Støpt betong plate på mark.

Opplysninger fra tidligere prospekt:

Ringmur/plate på mark:

Gulv er 60-150 cm kultlag, avretting med singel, Radonsperre SBS fra Isola, 10cm singel og 300 mm Isopor, armeringsnett K-131 og 10 cm påstøp. Armeringsnett under varmekabler.

Støttemur med grantitt blokker eiers delvis av eier og nabo eiendom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

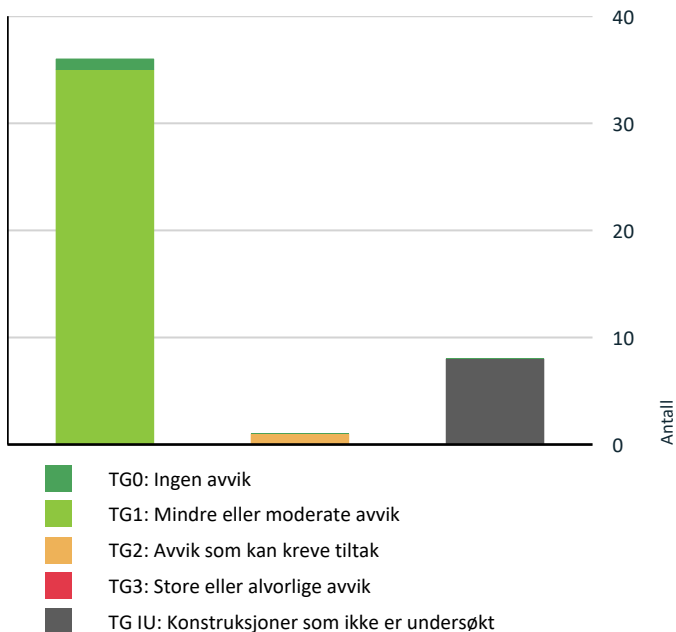
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Integreert garasje [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

2019

### Kommentar

2019: Midlertidig brukstillatelse iflg. Infoland online. 2020: Ferdigattest iflg. Infoland online.

### Anvendelse

Boligen er bebodd av eiere.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner, nedløp og sålbenbeslag i galvanisert stål.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Opplysninger fra tidligere prospekt:

19x123mm liggende Royalimp kledning, 36x48 lufterlekter, Vindsperre Tyvek Soft Xtra, Stendere 36x148mm med 150 mm Glava Proff 34, Dampsperre 0,15, 48x48mm utlekting innvendig for at elektro skal legges på varm side av dampsperre. Isolert med 50mm Glava proff 34, 13 mm sparklet og malt gips.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Opplysninger fra tidligere prospekt:

Himling - yttertak, kaldt loft:

13 mm gipsplater 0,15 mm fuktsperre, dimensjon på undergurt eller sperre. 450 mm Blåseisolasjon, Takstoler fra Jatak dimensjonert etter stedlig snølast Aurskog Høland, Vindsperre Tyvek Soft Extra, Krysslekting med 3x36x48 mm lekter, Taktroplater 15 mm finer, Takmembran.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ingen bemerkninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt iht Alder.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Dører

#### Beskrivelse

Malt glatt ytterdør med glass.

Malt glatt ytterdør til adkomst garasje, garasje/bod og utgang fra bod til terrasse.

Terrassedør med 2-lags glass i trekarmer.

Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer.

To-fløyet balkong med 2-lags glass i trekarmer.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

2 Etasje:

Utgang fra soverom til overbygd balkong med tregulv og rekkverk.

Størrelse ca 8 m<sup>2</sup>.

Rekkverket er målt til ca 104 cm.

1 Etasje:

Overbygd inngangsparti med betonggulv teknet med fliser og downlight.

Størrelse ca 7 m<sup>2</sup>.

Utgang fra stue til overbygd terrasse med betonggulv. Størrelse ca 8 m<sup>2</sup>.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

#### Beskrivelse

Terrasse i 1 Etasje med tregulv og spilevegg. Størrelse ca 30 m<sup>2</sup>.

Utgang fra stue i 2 Etasje til balkong med tregulv, lys, stikkontakt og rekkverk. Størrelse ca 38 m<sup>2</sup>.

#### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

### Integrert garasje

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Dobbelgarasje med betong gulv, yttervegger i trekonstruksjon, takkonstruksjon i treverk, 2 stk Elektriske leddporter, lys, stikkontakt og vinduer med 2- lags glass i trekarmer.  
Bod/teknisk rom i bakkant

Opplysninger fra tidligere prospekt:

Garasje:  
Uisolert, vegger 48x98 mm, Taket er finerplater lagt med fall, gummimembran, imp kiler for retting av terrasse over.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Parkett og fliser.  
Vegger: Malte flater og fliser.  
Himling: Malte flater.

Det bemerkes skjøte sprekker i parkett i kjøkken.  
Det er et par svi merker i parkett foran peisovn.

Opplysninger fra tidligere prospekt:

Innvendige vegger:  
Delevegger 48x98mm, bærevegger av 48x98, 13 mm gips begge sider, 100 mm isolasjon.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Støpt plate og trekonstruksjoner.

Opplysninger fra tidligere prospekt:

Etasjeskille mellom 2. etasje og 1. etasje:  
Parkett 14 mm, parkettunderlag 3 mm, 22 mm fuktbestandig spon, bjelkelag 48 x 300 T-24 c/c 600 mm, 20 cm isolasjon, 0,15mm Diffusjonsplast, 36x48 lekte og 13 mm gips, sparklet og malt.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:  
2 Etasje:

Det er målt opp til 6 mm forskjell på 2 meter i stue.  
Det er målt opp til 8 mm i rommets ytterkanter.  
Det er målt opp til 4 mm forskjell på 2 meter i soverom v/balkong.  
Det er målt opp til 4 mm i rommets ytterkanter.

1 Etasje:

Det er målt opp til 6 mm forskjell på 2 meter i kjøkken.  
Det er målt opp til 6 mm i rommets ytterkanter.  
Det er målt opp til 3 mm forskjell på 2 meter i entre.  
Det er målt opp til 3 mm i rommets ytterkanter.

Etasjeskille er vurdert med laser og må anses som en enkel vurdering av etasjeskille da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

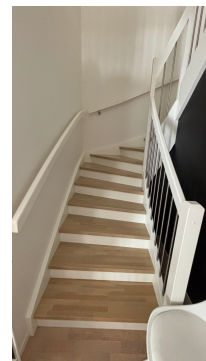
Peisovn i stue.  
Boligen har isolert stålpipes.

### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Malt og lakkert tretrapp mellom etasjene.

Det bemerkes noe knirk i trappen.



### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### TG 1 Bod/teknisk rom(garasje)

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bod i garasje med betong gulv, trekonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereider og naturlig lufting.

Plastsluk m/ukjent membran.  
Gulvet er tilnærmet i vater.

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Utvendig solskjermen.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fdv Informasjon.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### 2 ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vinduet i dusjsonen er vurdert til TG1 grunnet flislagte utføring og fabrikkmalt overflate. Da treverk i våtsone er utsatt for fuktbelastning, kreves det jevnlig vedlikehold og overflatebehandling for å sikre varig fuktbestandighet og hindre fremtidig forringelse.

### 2 ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10/8 mm målt på ca en meter.  
Det er målt ca 25 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.  
Det er ikke kontrollert fallforhold i dusjonen pga Badekar.  
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

### 2 ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Plastsluk med mansjett i klemring. Delvis synlig mansjett/skjult under klemring.

Noen mansjetter må ha smøremembran mot sluket, det er ikke utført på sluket.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.



### 2 ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett og badekar m/ dusj.

### 2 ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

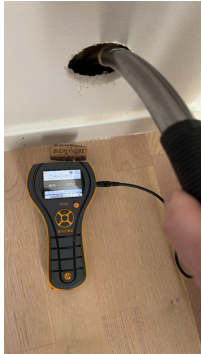
### 2 ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 vektprosent.

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fdv Informasjon.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har ingen dusj mulighet. Det er målt ca 14 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel med en oppkant på ca 15 mm. Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Fall mot sluk er målt til ca 5 mm målt på ca en meter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Et våtrom med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og sklisikkerhet på gulvet. Dette er et vaskerom med lite vannsøl slik som et bad.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med mansjett i klemring. Delvis synlig mansjett/skjult under klemring.

Noen mansjetter må ha smøremembran mot sluket, det er ikke utført på sluket.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vaskerom med innredning, utslagskum nedfelt i underskap, sluk og opplegg til vaskemaskin.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og rommet ikke brukes til dusjing på vegg. Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

## 1 ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fdv Informasjon.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på ca en meter.  
Det er målt ca 30 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.  
Det er ca 18/13 mm fall i dusjsonen(målt v/ytterkant).  
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Det bemerkes noe overflateskader på hjørner i fliser v/sluket.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med mansjett i klemring. Delvis synlig mansjett/skjult under klemring.  
Noen mansjetter må ha smøremembran mot sluket, det er ikke utført på sluket.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.



## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speil m/lys, veggmontert toalett og dusjhjørne m/glassdører.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 1 ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/kjøkken.  
Det er utført kontroll av vegg før eventuelt hulltaking. Kontroll er utført med en detektor som oppdager flere forskjellige materialer i veggen slik som stålstender, vannrør og elektriske ledninger. I denne boligen gir det høye utslag på veggen der hulltaking er påtenkt. Dermed er hulltaking ikke utført pga stor fare for å skade rør/elektrisk inne i veggen. Det er ikke forsvarlig og borre.  
Det er utført fuktsekk med fuktindikator, og det er ikke registrert fuktforskjeller på baderommet.

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.  
Integreerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Vannstopper og komfyrvakt.

Årstill: 2019

Kilde: Eier

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstill: 2019

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i vaskerom. Stoppekran i bod/teknisk rom.

Årstill: 2019

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## TC 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast, synlig.  
Lufting av systemet er ikke besikttet kommentert av takstmannen. Det blir opplyst at det er stakemuligheter via toalett.. Det er kun rørene i denne boligen som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

## TC 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod(garasje.)  
Eier opplyser det skiftes filter 1-2 Ganger i året. Filteret er ikke kontrollert.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## TC 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider er plassert i bod(garasje) fra 2019, størrelse 194 l.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Automatsikringer

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.  
**2019 Under oppføring av bygningen.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

# Tilstandsrapport

elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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

## 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

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

## Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2019.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Støpt betong plate på mark.

Opplysninger fra tidligere prospekt:

Ringmur/plate på mark:

Gulv er 60-150 cm kultlag, avretting med singel, Radonsperre SBS fra Isola, 10cm singel og 300 mm Isopor, armeringsnett K-131 og 10 cm påstøp. Armeringsnett under varmekabler.

## TG IU Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Støttemur med grantitt blokker eiers delvis av eier og nabo eiendom.

#### Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.



## TG IU Terrengforhold

#### Beskrivelse

Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Ukjente løsninger. Boligen er tilknyttet kommunalt nettverk.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er et avvik i bredden på vindu i soverom iht Rømninng. Vinduet er målt ca 38 cm.

Info:

Minst annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu, men hvert soverom bør ha rømningsvindu. Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.

Opplysninger fra tidligere prospekt: Radonsperre SBS fra Isola.

Det er ikke rekkverk på støttemuren.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

# 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

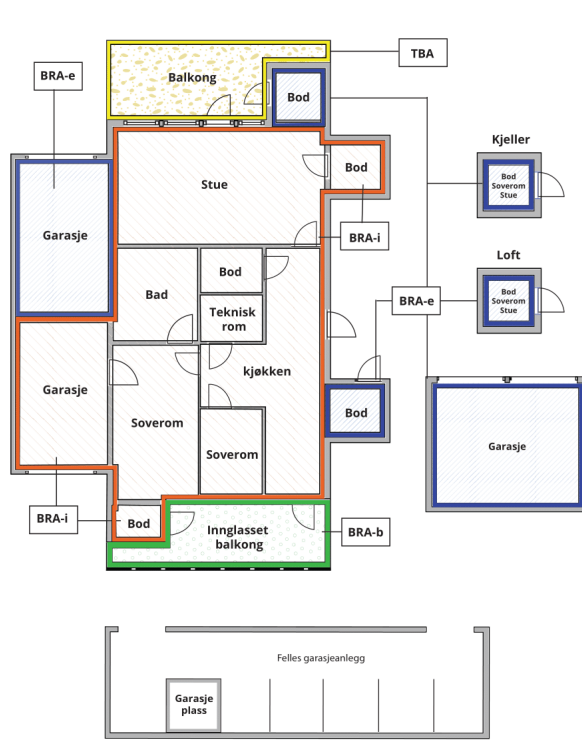
## Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	73			73	46
1 Etasje	73	46		119	45
<b>SUM</b>	<b>146</b>	<b>46</b>			<b>91</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>192</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue, bad, kontor/omklingsrom, soverom, soverom 2, soverom 3		
1 Etasje	Entré, vaskerom, bad, soverom, kjøkken, spisestue, stue	Dobbelgarasje, bod/teknisk rom	

## Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.  
Takhøyde 2 Etasje ca 241 cm(stue).  
Takhøyde 1 Etasje ca 250 cm(spisestue).  
Bod i bakkant av garasjen utgjør ca 10 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Boligen e bygd i 2023, se også beskrivelser.

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Eirin Alvilde Nordli Bergquist	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	242		0	793.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Jordbærveien 8

### Hjemmelshaver

Bergquist Eirin Alvilde Nordli, Bergquist Hans  
Petter Høgenes

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

### Om tomten

Parkering i dobbelgarasje og på tomten.

### Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i boligen. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen. Leiligheten ble befart uten eier. Snødekt på befaringdagen.

### Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

2026:

Service/rep av vifter på ventilasjons aggregatet.

2022:

Terrasse bak garasje.

Overflatebehandlet veggflater i stue og et soverom i 2 Etasje.

Eier opplyser om feil/mangler:

Merker i parkett foran peisovn.

Noe skjøtsprekker i parkett i stue og kjøkken.

Utbedret kondensproblem i (2025)ventilasjonsrør i bod/teknisk rom.

Opplysninger fra tidligere prospekt:

Utvendig:Utvendig panel. Alvdal Royal Brun: Type: 19x123 D-Fals 60gr.

Utføring: Hvitmalte furu

Terrasse: 28x120 Imp

Ytterdør: V116G som hoveddør, og V114 som boddør/Garasje

Terrassedører: Hvitmalte fra Røros (Samme som vinduer)

Innerdører: FM1- Hvite med pakning fra Drammen dørfabrikk

Trapp: Svingtrapp fra Kårstad trevarefabrikk, Hvite vanger, Furutrinn i beiset eik og stålspiler

Vinduer: Hvitmalte fra Røros vindusfabrikk

Kjøkken: Levert og montert av Drømmekjøkken Lillestrøm

Garasjeporter: Levert og montert av Mora garasjeporter

Beslag: Levert og montert av AVB

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger. Eier har fremvist FDV Dokumentasjon og diverse kvitteringer.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.02.2026	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkeverkshøyder/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 dampsperrer 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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.
- **Fuktsøk:** 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 fuktsøk (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 slitasjegrاد:** 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."
- 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 boligomsetningen. 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/GX8411>

## 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