

# Tilstandsrapport

📍 Hedumveien 550, 1930 AURSKOG

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

# gnr. 184,184, bnr. 17,31, snr. 0,0

## Markedsverdi

### 3 900 000

Areal (BRA): Enebolig 301 m<sup>2</sup>, Uthus 69 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.01.2024

Rapportdato: 05.02.2024

Oppdragsnr.: 10816-24010

Referansenummer: KS1150

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

Petter Larsen

Uavhengig Takstingeniør

[larsen@takstpartner.no](mailto:larsen@takstpartner.no)

922 11 434



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje/uthus.

Eneboligen ble oppført i 1939.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasje/uthus ble oppført i 1944.

Garasjens/uthusets utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1939

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploth.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.

Facade/kledning har liggende treborkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med enkle glass.

Entredør i edeltre utførelse.

Verandadør i malt trekonstruksjon med lav brystning og glassfelt med 2-lags glass.

Takoverbygd veranda ovenpå blindkjeller.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Gulvbelegg, heltregulv, teppe, laminatgulv og fliser.

Vegger: Trepanel, malte flater/tapet, finerte plater, panelplater, baderomsplater og fliser.

Himling: Himlingsplater, malte plater og trepanel.

Kjelleretasje er uinnredet og har betonggulv og betongvegger.

Etasjeskiller/gulv er av trebjelkelag.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under del av stue i 1. etasje.

Det er blindkjeller under veranda uten tilgang.

Trapper: 90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje. 90 graders tretrapp mellom kjeller og 1. etasje.

Innerdører: 3-speils tredører. Finerte slette dører. Malte slette dører. Enkle tredører i kjeller.

Oppvarming: Vedfyring med elementpeis i stue 1. (Tilkoblet parafinovn i stue 2 er ikke i bruk).

Elektrisk gulvvarme på bad/wc i 1. etasje og bad/wc i 2. etasje.

Diverse elektriske varmekilder forøvrig.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller består av: Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjforheng. Servantskap og speilskap.

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Urinal. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med heltre skrog og 1-speils heltre fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt vaskeum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning i 2. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.

Laminat benkeplate. Oppvaskbenk av metall.

Ventilator med avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør er av kobber.

Innvendige avløpsrør er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og/eller vindusspalter.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i teknisk rom i kjeller.

Røykvarslere og slukkeapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur.

Grunnmur av betong/sparesteinsmur.

Tomten er dels flat og dels skrånende ned fra boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og avløpet er tilkoblet minirensanlegg på eiendommen.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og vannforsyning er fra privat brønn/ile på naboieiendommen. Det er vannpumpe med trykktank i kjeller.

Nedgravd brenselstank. Tanken er ikke i bruk pr. i dag.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 370 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 301 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 900 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Enebolig

|                | Internt<br>bruksareal | Eksternt<br>bruksareal | Innglasset<br>balkong |     |
|----------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----|
| ETASJE         | BRA-i                 | BRA-e                  | BRA-b                 | SUM |
| Kjelleretasje  | 94                    | 0                      | 0                     | 94  |
| 1. etasje      | 108                   | 0                      | 0                     | 108 |
| 2. etasje      | 99                    | 0                      | 0                     | 99  |
| <b>Sum</b>     | <b>301</b>            | <b>0</b>               | <b>0</b>              |     |
| <b>Sum BRA</b> | <b>301</b>            |                        |                       |     |

#### Uthus

|                | Internt<br>bruksareal | Eksternt<br>bruksareal | Innglasset<br>balkong |     |
|----------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----|
| ETASJE         | BRA-i                 | BRA-e                  | BRA-b                 | SUM |
| 1. etasje      | 0                     | 69                     | 0                     | 69  |
| <b>Sum</b>     | <b>0</b>              | <b>69</b>              | <b>0</b>              |     |
| <b>Sum BRA</b> | <b>69</b>             |                        |                       |     |

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

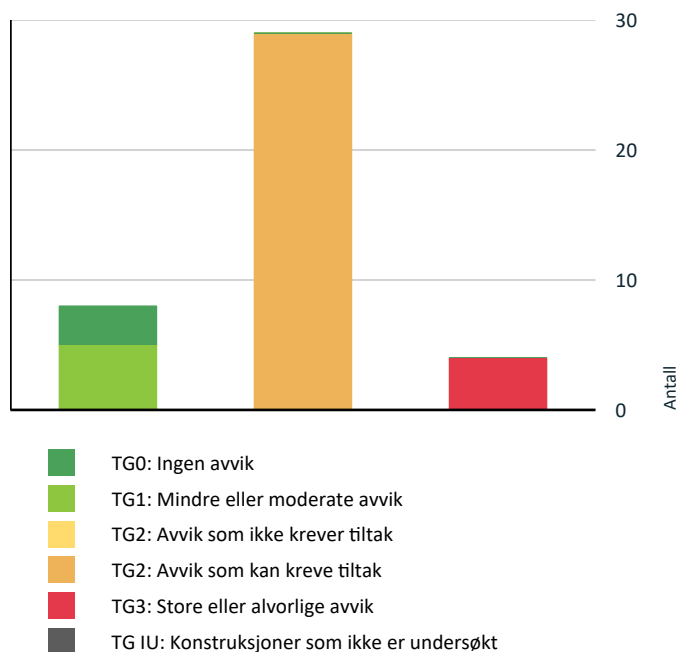
- Det foreligger ikke tegninger

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

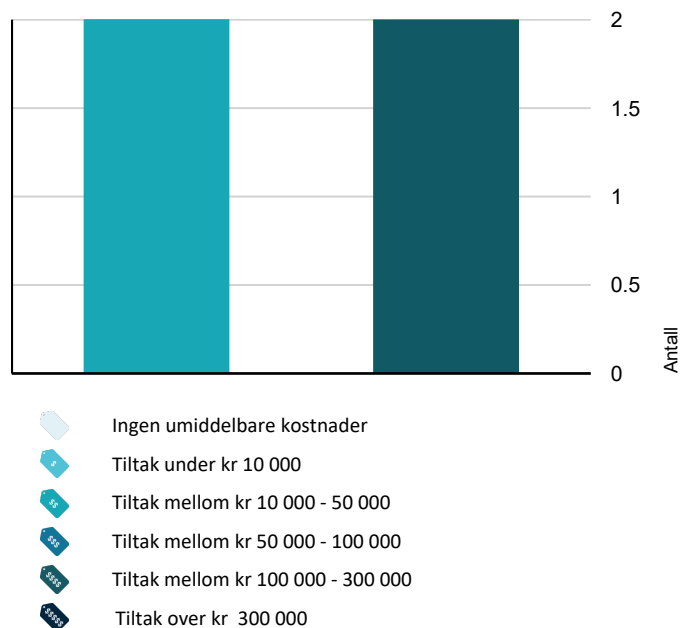
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. og 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                            |                             |
|---|------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Drenering                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger          | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1939

**Kommentar**  
Byggeår iht. eier.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 1993 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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.

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Med ru takstein er det ikke nødvendig med snøfangere.

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende trebordkledning hovedsaklig fra 1990 tallet iht. eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Utvendig fasade har behov for vask og overflatebehandling.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utvendige fasade bør vaskes og overflatebehandles.

### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er misfarget undertak og taksperrer stedvis i nedre kant av takkonstruksjonen, antas pga. dårlig lufting og/eller lekkasje fra taktekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.



### ! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med enkle glass.

Det ble påvist vinduer fra 1970/80 tallet, 1990, 1991, 2004, 2010 og 2012.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Enkelte vinduer har trege vridere/åpningsmekanismer.

Vinduer fra nyere tid har normalt god standard.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



## ! TG 2 Dører

Entredør i edeltre utførelse.

Verandadør i malt trekonstruksjon med lav brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 2003.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør har utvendig slitasje, men har god funksjonalitet.  
Verandadør subber i terskel.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredør bør overflatebehandles.

Verandadør bør justeres.

## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygd veranda ovenpå blindkjeller.

Spaltegulv av tre. Rekkverk i tett trekonstruksjon.

Trapp i trekonstruksjon.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på trapp.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må monteres rekkverk på trapp.

Rekkverkshøyde på veranda bør endres/økes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNSENDIG

## ! TG 2 Overflater

Gulv: Gulvbelegg, heltregulv, teppe, laminatgulv og fliser.

Vegger: Trepanel, malte flater/tapet, finerte plater, panelplater, baderomsplater og fliser.

Himling: Himlingsplater, malte plater og trepanel.

Kjelleretasje er uinnredet og har betonggulv og betongvegger.

## Vurdering av avvik:

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

Enkelte rom har enkel standard med bruksslitasje og moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

Enkelte rom er oppusset i senere år og har normalt god standard.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. og 2. etasje

Etasjeskiller/gulv er av trebjelkelag. Gulvkonstruksjoner er fra byggeåret.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

Det er stedvis gulvknirk i enkelte rom.

## 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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

## TG 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk. mursteinspiper hvorav kun 1 pipe er i bruk.  
Tilkoblet elementpeis i stue 1.  
Tilkoblet parafinovn i stue (ikke i bruk).

Pipe 2 er murt igjen/plombert og ikke i bruk.



## TG 2 Rom Under Terreng

Rom i kjeller har gulv av betong og vegger av betong/mur.  
Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

## Vurdering av avvik:

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

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretasje.  
Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.  
Betonggulv har noe merkbare planavvik/ujevnheter.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under del av stue i 1. etasje.  
Det er blindkjeller under veranda uten tilgang.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er ingen tilgang til krypkjeller under veranda.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør lages tilgang til krypkjeller under veranda og ytterligere undersøkelser anbefales her.



## TG 2 Innvendige trapper

90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Innvendige trapper - 2

90 graders tretrapp mellom kjeller og 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Innvendige dører

3-speils tredører. Finerte slette dører. Malte slette dører.  
Enkle tredører i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber i terskel/karm.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### KJELLERETASJE > VASKEROM

## ! TG 3 Generell

Vaskerom består av: Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Betonggulv.

Vegger: Malt betong/murpuss.

Oppvarming: Ingen fast varmekilde.

Ventilasjon: Naturlig avtrekk via luftepipe.

### Vurdering av avvik:

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

Rommet har enkel standard fra byggeåret.

Rommet er ikke bygget som våtrom.

Rommet har ingen membranløsning/tettesjikt.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### KJELLERETASJE > VASKEROM

## ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Rommet har vegger av betong/mur.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuksikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eventuell rehabilitering av vaskerommet bør det gjøres tiltak med fuksikring av kjelleretasjen.

### 2. ETASJE > BAD/WC

## ! TG 3 Generell

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Urinal. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Gulv: Vinylbelegg.

Vegger: Baderomsplater.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.

Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Baderommet har bruksslitasje og har nådd forventet levetid som våtrom.

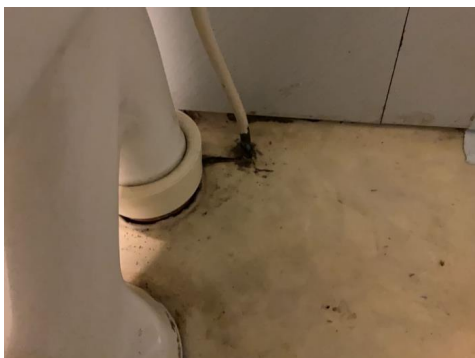
Det er utettheter på gulvbelegget.

Baderomsplater har svelling etter fuktpåkjenning i bunn og i skjøter.

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## 2. ETASJE > BAD/WC

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i himling fra bod mot gulv under dusj/våt sone bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i etasjeskille og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



## 1. ETASJE > BAD/WC

### Generell

Bad/wc 1. etasje ble rehabilitert i 2012 iht. eier.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.



## 1. ETASJE > BAD/WC

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

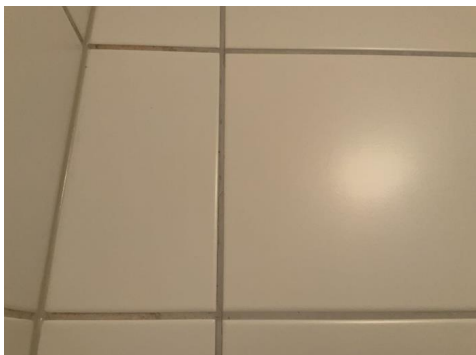
Det er stedvis riss i flisfuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Det bør gjøres lokal utbedring av flisfuger.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/WC

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.  
Oppvarming med elektriske varmekabler.  
Gulvet har fall til sluk med totalt ca. 40mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran fra 2012 iht. eier. (ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon).  
Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



## 1. ETASJE > BAD/WC

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjforheng. Servantskap og speilskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er svelleskade på servantskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnise bad.  
Det ble gjort målinger med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.  
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med heltre skrog og 1-speils heltre fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.  
Innredningen er fra 2004 iht. eier og har normalt god standard med normal bruksslitasje.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via luftpipe.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk går til luftpipe som kan medføre matos/lukt i andre rom med luftpipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator bør føres ut i det fri.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 2. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.  
Laminat benkeplate. Oppvaskbenk av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Innredningen er fra ca. 1970 iht. eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har slitasje og generelt enkel standard.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen bør fornyes for å møtes dagens krav til standard.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via luftpipe.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk går til luftpipe som kan medføre matos/lukt i andre rom med luftpipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator bør føres ut i det fri.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er av kobber. Vannrør er dels fra 2012 (bad 1. etg.) og forøvrig av eldre ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av plast. Avløpsrør er dels fra 2012 (bad 1. etg.) og forøvrig av eldre ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og/eller vindusspalter.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2002 og er plassert i teknisk rom i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Sluk i teknisk rom er plumbert.

Iht. dagens forskrift skal varmtvannsbereider direktekobles (ikke med stikkontakt).

### Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og hovedsaklig fra nyere tid. Sikringsskap med automatsikringer er fra 2001 iht. fremvist kvittering. Det ble fremlagt samsvarserklæring datert 13.09.2012 som gjelder oppussing av enkelte rom. Det ble foretatt el-tilsyn og mangler som da ble avdekket er rettet og dette er bekreftet iht. fremvist dokument fra Elsikkerhet Norge AS datert 10.11.2017.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det foreligger kun samsvarserklæring på deler av arbeidet som er gjort.**  
**Øvrige samsvarserklæringer bør innhentes.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
4. 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**
5. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. 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**

# Tilstandsrapport



## ! 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## ! TG 2 Drenering

Det antas å være drenering med drensør rundt grunnmur. Dreneringen er fra ca. 1960 iht. eier.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong/sparesteinsmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis riss og sprekker i grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



## ! TG 2 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

Tomten er dels flat og dels skrånende ned fra boligen.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og avløpet er tilkoblet minirensanlegg på eiendommen fra 2011 iht. eier. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og vannforsyning er fra privat brønn/ile på naboeiendommen. Det er vannpumpe med trykktank i kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

## Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Vannkvalitet må dokumenteres



## ! TG 3 Oljetank

Nedgravd brenselstank. Tanken er ikke i bruk pr. i dag.

## Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

## Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Iht. Aurskog-Høland kommune:

Oljetanker mindre enn 3 200 liter kan stå nedgravd, men de må tømmes, rengjøres og fylles med godkjent fyllingsmasse når de tas ut av bruk.

Tankens påfyllingsrør skal låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at tanken ikke er i bruk for å hindre at utilsiktet påfylling skjer. Melding om at tanken er tatt ut av bruk skal sendes kommunalteknisk drift.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



# Bygninger på eiendommen

## Uthus



### Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

### Byggeår

1944

### Kommentar

Cirka byggeår iht. eier.

### Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig.  
Bygningen har skjevheter, skader og slitasje.  
Bygningen vurderes til å ha liten teknisk verdi.

### Vedlikehold

Bygningen har et stort vedlikeholds-/rehabiliteringsbehov.

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

### Beskrivelse

Frittstående garasje/uthus.

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter på mark.

Innvendig jord-/grusgulv.

Vegger er oppført med reisverk av tre.

Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Valmet takkonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

1 vippeport og 1 slagport i trekonstruksjon.

1 gangdør i trekonstruksjon.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

301 m<sup>2</sup>/301 m<sup>2</sup>

**Enebolig:** 3 Trapperom, 6 Bod, Teknisk rom,  
Vaskerom, Entré, Gang, 2 Bad, 3 Soverom, 2 Kjøkken,  
4 Stuer, Spisestue

**Andre bygg:** Uthus

**Bruksareal andre bygg:** 69 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 900 000

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 5 000 000

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

3 900 000

### Konklusjon markedsverdi

3 900 000

### Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                           | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|-------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Hedumveien 275 ,1930 AURSKOG<br>152 m <sup>2</sup> 1979 5 sov   | 24-08-2023 | 4 300 000 | 4 600 000 | 0         | 4 600 000 | 30 263              |
| 2 Granveien 6 ,1930 AURSKOG<br>160 m <sup>2</sup> 1977 3 sov      | 22-01-2024 | 4 200 000 | 4 500 000 | 0         | 4 500 000 | 28 125              |
| 3 Hedumveien 503 ,1930 AURSKOG<br>171 m <sup>2</sup> 1938 3 sov   |            | 4 650 000 | 0         | 0         | 0         | 27 193              |
| 4 Seljeveien 3 ,1930 AURSKOG<br>148 m <sup>2</sup> 1976 3 sov     | 20-06-2023 | 4 150 000 | 3 975 000 | 0         | 3 975 000 | 26 858              |
| 5 Haugveien 5 ,1930 AURSKOG<br>155 m <sup>2</sup> 1976 3 sov      | 07-09-2023 | 4 500 000 | 4 150 000 | 0         | 4 150 000 | 26 774              |
| 6 Grøtliveien 39 ,1930 AURSKOG<br>182 m <sup>2</sup> 1939 3 sov   | 12-04-2023 | 4 600 000 | 4 610 000 | 0         | 4 610 000 | 25 330              |
| 7 Hedumveien 466 ,1930 AURSKOG<br>204 m <sup>2</sup> 1948 6 sov   | 09-07-2023 | 4 800 000 | 5 000 000 | 0         | 5 000 000 | 24 510              |
| 8 Haugestadveien 3 ,1930 AURSKOG<br>208 m <sup>2</sup> 1975 3 sov |            | 4 940 000 | 0         | 0         | 0         | 23 750              |

---

### 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

## Årlige kostnader

|                                                                                  |            |               |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Kommunale avgifter. Antatt beløp.                                                | Kr.        | 6 500         |
| Kostnader vann-/avløpsanlegg. Stipulert beløp for drift, vedlikehold og service. | Kr.        | 5 000         |
| Forsikring. Iht. eier.                                                           | Kr.        | 6 135         |
| Eiendomsskatt. Pr. 2023 iht. eier.                                               | Kr.        | 2 132         |
| Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.                                          | Kr.        | 25 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                                           | <b>Kr.</b> | <b>45 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 7 250 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 3 500 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>3 750 000</b> |

### Uthus

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 550 000       |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 500 000     |
| <b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>                                                                           | <b>Kr.</b> | <b>50 000</b> |

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 800 000**

## Tomteverdi

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

|                  |     |           |
|------------------|-----|-----------|
| Normal tomtverdi | Kr. | 1 200 000 |
|------------------|-----|-----------|

### Beregnet tomtverdi

**Kr. 1 200 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>5 000 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

|                           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal        | BRA-i | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                                                                                                                                                            |
| Eksternt bruksareal       | BRA-e | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong mv     | BRA-b | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong                                                                                                                |
| Terrasse- og balkongareal | TBA   | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.                |



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



## 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.

## 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.

## 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.

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |
| Kjelleretasje  | 94                            |                             |                            | 94  |                                 |                             |
| 1. etasje      | 108                           |                             |                            | 108 | 8                               |                             |
| 2. etasje      | 99                            |                             |                            | 99  |                                 |                             |
| Loft           |                               |                             |                            |     |                                 |                             |
| <b>SUM</b>     | <b>301</b>                    |                             |                            |     | <b>8</b>                        |                             |
| <b>SUM BRA</b> | <b>301</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |

### Romfordeling

| Etasje        | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjelleretasje | Trapperom , Bod 1, Teknisk rom , Vaskerom , Bod 2, Bod 3, Bod 4                                            |                             |                            |
| 1. etasje     | Entré , Trapperom til kjeller, Gang/trapperom, Bod , Bad/wc, Soverom , Kjøkken , Stue 1, Stue 2, Spisestue |                             |                            |
| 2. etasje     | Trapperom/gang, Bod , Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken , Stue 1, Stue 2                               |                             |                            |
| Loft          |                                                                                                            |                             |                            |

### Kommentar

Takhøyde i kjelleretasje varierer mellom ca. 1,90 - 1,95 meter. I tillegg er det krypkjeller under del av stue og blindkjeller under veranda som ikke har måleverdig areal.

Kaldloft/kryploft har adkomst via loftsluke og loft har ikke måleverdig areal.

TBA areal er takoverbygd veranda med ca. 8m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### 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:* Enkelte boligrom tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

## Uthus

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |
| 1. etasje      |                               | 69                          |                            | 69  |                                 |                             |
| <b>SUM</b>     |                               | 69                          |                            |     |                                 |                             |
| <b>SUM BRA</b> | 69                            |                             |                            |     |                                 |                             |

### Romfordeling

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

### Kommentar

I tillegg er det carport som ikke er måleverdig bruksareal og som dermed ikke er medtatt i bruksarealet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

*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 | 220        | 81         |
| Uthus    | 0          | 69         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger



Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 29.1.2024 | Petter Larsen | Takstingeniør |
|           | Jan Soknes    | Kunde         |

Matrikkeldata

| Kommune                                                                                                                                                                                                      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal     | Kilde                   | Eieforhold |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|-----------|-------------------------|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND                                                                                                                                                                                          | 184  | 17   |      | 0    | 1503.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Hedumveien 550                                                                                                                                                                             |      |      |      |      |           |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Jan Soknes                                                                                                                                                                           |      |      |      |      |           |                         |            |
| <b>Kommentar</b><br>Eiendommen er ikke oppmålt i senere tid og eiendomsgrenser og areal er dermed noe usikkert. Det anbefales å gjennomføre oppmåling av eiendommen for å fastsette grenser og eksakt areal. |      |      |      |      |           |                         |            |

| Kommune                                                                                                                                                                                                      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal     | Kilde                   | Eieforhold |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|-----------|-------------------------|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND                                                                                                                                                                                          | 184  | 31   |      | 0    | 1352.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b>                                                                                                                                                                                               |      |      |      |      |           |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Jan Soknes                                                                                                                                                                           |      |      |      |      |           |                         |            |
| <b>Kommentar</b><br>Eiendommen er ikke oppmålt i senere tid og eiendomsgrenser og areal er dermed noe usikkert. Det anbefales å gjennomføre oppmåling av eiendommen for å fastsette grenser og eksakt areal. |      |      |      |      |           |                         |            |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område ca. 3,5km. utenfor Aursmoen/handelssentrum.  
Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.  
Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn.  
Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter.

### Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

### Tilknytning vann

Tilknyttet vann fra privat brønn/ile på naboeiendommen.

### Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med minirensanlegg på eiendommen.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 2.856,7m<sup>2</sup> som er fordelt på 2 bruksnummer.  
Tomten er opparbeidet med adkomst og gårdsplass.  
Hagen er opparbeidet med plen, trær, hekk og diverse beplantning.  
Noe naturtomt med naturlig vegetasjon og trær.  
Tomten var snødekket ved befaringen.  
Usjenert beliggenhet.  
Gode lys- og solforhold.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type |
|----------|------|------|
| 0        | 1991 | Gave |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                                    | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|----------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring    |            |                                              | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Statens Kartverk | 28.01.2024 | Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no    | Ikke gjennomgått | 3     | Nei     |
| Eier             | 29.01.2024 | Som fremviste eiendommen og ga opplysninger. | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Situasjonskart   | 29.01.2024 | Kart via kommunens digitale karttjeneste     | Gjennomgått      | 0     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til 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 fukttinnhold 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 slitasjegrad:** 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/KS1150>

## 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