

Tilstandsrapport



Enebolig



Haneborgveien 525, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 167, bnr. 59

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 11.11.2025

Rapportdato: 12.11.2025

Oppdragsnr.: 10816-25137

Referansenummer: VA7288

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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.

Larsen Havnen AS

Takstingeniør

Rapportansvarlig

Petter Larsen Havnen
Uavhengig Takstingeniør
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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 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.



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

Eiendommen består av enebolig og uthus.

Eneboligen ble oppført i 1957 og ble tilbygd i 1973.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Uthuset ble oppført i 1957 og er ombygd/tilbygd i senere tid.
Uthusets utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Opprinnelig del har saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryp loft samt 1 kneloft.
Tilbygd del har saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryp loft.
Begge loftene har adkomst via enkle loftsluker uten stige.

Taktekkingen er av betongtakstein på opprinnelig del og av pappshingel på tilbygd del.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det er snøfangere på taket på opprinnelig del.
Tilbygd del har pappshingel og snøfangere er ikke nødvendig her med denne takvinkelen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har dels stående treborkkledning og er dels kledd med Eternittplater som inneholder det miljø- og helseskadelige stoffet asbest.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.

Utvendig trapp av strekkmetall.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Gulvbelegg, heltregulv, parkett og fliser.
Vegger: Trepanel, malte flater/plater, tapet, finerte plater og fliser.
Himling: Himlingsplater, malte slette flater/plater og malt strie.

Rom i kjelleretasjen har uinnredet standard med betonggulv, stein/singelgulv og betong/mur.

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.
Etasjeskillere/gulv forøvrig er av trebjelkelag.

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

Trapper: 180 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje. 90 graders tretrapp mellom kjelleretasje og 1. etasje.

Innerdører: Finerte dører og tredører.

Boligen har mursteinspipe i opprinnelig del og elementpipe i tilbygd del.

Oppvarming: Vedfyring med flere ildsteder.
Elektrisk gulvvarme på bad/wc i 1. etasje.
Elektriske panelovner og frittstående elektriske varmekilder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg.
Baderomsinnredning med servantskap og speil med lys.

Vaskerom/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Vannkran for vaskemaskin. Støpejernsluk i gulv fra 1957.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen i opprinnelig del består av: Benkeskap og overskap med malte skrog og slette malte/finerte fronter.
Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall.

Kjøkkeninnredning i tilbygd del består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils folierte fronter.
Laminat benkeplate med oppvaskbenk av metall.
Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller på tilbygd del.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

Røykvarslere og slukkeapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har grunnmur av betong på opprinnelig del og grunnmur av murte lettklinkerblokker på tilbygd del.
Tomten er hovedsaklig flat og deler av tomten er skrånende ned mot sydøst.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	243 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	194 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger i forbindelse med tilbygget som stemmer med dagens bruk.

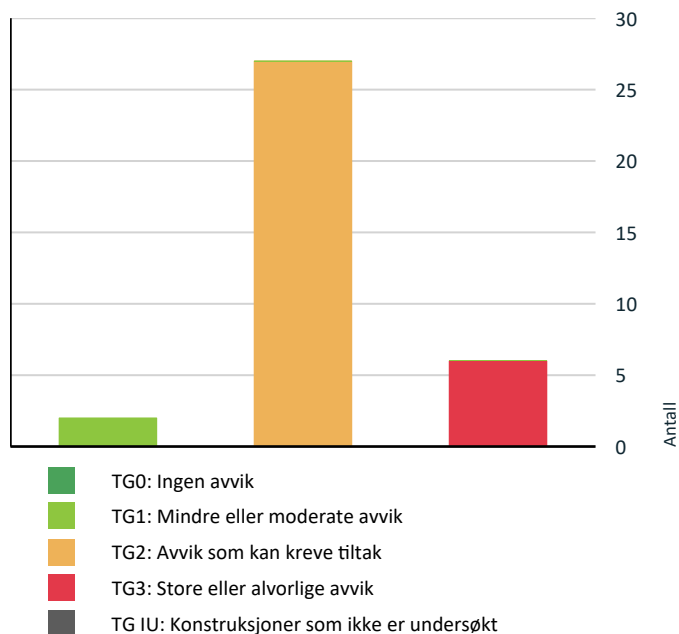
Det foreligger ikke tegninger av opprinnelig bygning fra 1957.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

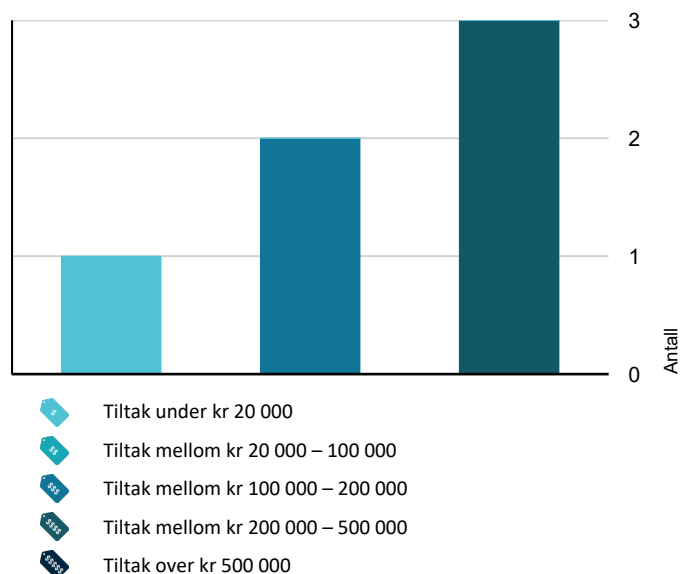
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i tilbygd del [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i opprinnelig del [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken 1 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken 1 > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår
1957

Kommentar
Byggeår iht. eier.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering

1973	Tilbygg	Tilbygg i 1. etasje.
------	---------	----------------------



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det er snøfangere på taket på opprinnelig del.
Tilbygd del har pappshingel og snøfangere er ikke nødvendig her med denne takvinkelen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Takrenner har stedvis en del slitasje og deformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein på opprinnelig del og av pappshingel på tilbygd del.

Taktekkingen er fra ca. 2010 iht. eier.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler toppbord/beslag på vindskier på opprinnelig del stedvis og her vil da vann trenge inn på undertaket og kan føre til skader.

Det er utett overgang/lekkasje i overgang tak og vegg mellom opprinnelig del og tilbygd del (ref. beskrevet avvik i punktet om takkonstruksjon/loft og veggkonstruksjon).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak med vindskier/toppbord/beslag.

Det må gjøres tiltak med utbedring av lekkasjen mellom opprinnelig del og tilbygd del.



! TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår.
Fasade/kledning har dels stående treborkledning og er dels kledd med Eternittplater som inneholder det miljø- og helseskadelige stoffet asbest.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Det er lekkasje i veggen/overgangen mellom opprinnelig del og tilbygd del og her er det trolig en skade i veggen. Lekkassen skyldes utett overgang mellom tak og vegg. Ny papphingel er her ikke lagt med oppkant mot veggen og dette kan være årsaken til lekkasjen. Det er synlig fuktskade i innvendig tak på kjøkkenet i tilbygd del pga. dette.

Det er sprekker i enkelte Eternitt plater. Eternittplatene inneholder det miljø- og helseskadelige stoffet asbest.

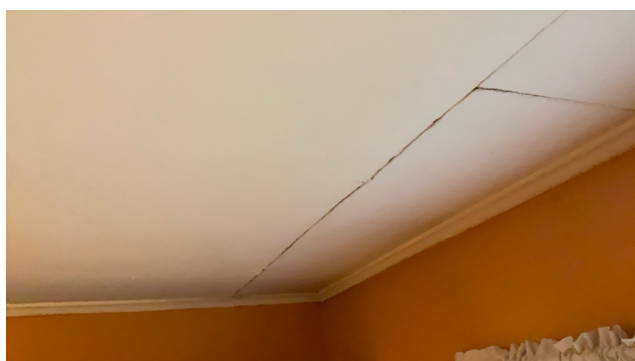
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledning kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette kan føre til skader.

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å fastsette omfanget av skadene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Synlig fuktskade i himlingen på kjøkkenet.



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Opprinnelig del har saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft samt 1 kneloft.

Tilbygd del har saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Begge loftene har adkomst via enkle loftsluker uten stige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Loftet på opprinnelig del mangler isolasjon og vil ha stort varmetap for boligen.

Begge loftslukene er av enkel uisolert standard og vil ha varmetap.

Det er lekkasje ved pipe/pipebeslaget som er synlig fra loftet med misfarget undertaket og her er undertaket fuktig.

Det er lekkasje i veggen/overgangen mellom opprinnelig del og tilbygd del og synlig skade i himlingen på kjøkkenet.

Det mangler vindsperre på gavlvegger som kan medføre at slagregn mm. vil trenge inn på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Loftet på opprinnelig del må isoleres og det må da samtidig etableres dampspærre på varm side for å hindre kondensskader/fuktskader på loftet.

Luftingen i skråtaket må opprettholdes.

Lekkassen ved pipen på tilbygd del må utbedres - pipebeslaget og tettingen rundt pipen må da utbedres/skiftes ut.

Lekkassen i overgang tak/vegg må utbedres ref. punktet om veggkonstruksjon.

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å fastsette omfanget av skadene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Kneloft.



Loft opprinnelig del.



Loft opprinnelig del.



Loft tilbygd del.

! TG 3 Vinduer

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

Trevinduer med koblet glass er fra byggeåret.

Det ble påvist vinduer med 2-lags glass med produksjonsår 1981/1987/1990/2007/2010/2011.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Enkelte vinduer har en del slitasje pga. alder.

Vindusbeslagene har slitasje med malingsflass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat er vurdert for utskifting av vinduer med skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 2 Dører

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har utvendig slitasje.

Døren «henger», subber i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må justeres.

Døren må overflatebehandles utvendig for å unngå ytterligere skader.

! TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av strekkmetall.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Lokal utbedring må utføres.

Trappen må rettes opp, fundamenteres og festes i veggen.

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv: Gulvbelegg, heltregulv, parkett og fliser.
Vegger: Trepanel, malte flater/plater, tapet, finerte plater og fliser.
Himling: Himlingsplater, malte slette flater/plater og malt strie.

Rom i kjelleretasjen har uinnredet standard med betonggulv, stein/singelgulv og betong/mur.

Vurdering av avvik:

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

Gulv og overflater har generelt en del bruksslitasje og moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

Det er fuktskade i himlingen/innvendig tak på kjøkkenet i tilbygd del.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

! TG 2 Etasjeskille/gulv i tilbygd del

Tilbygd del:

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er en provisorisk understøtte på gulvkonstruksjon i kjelleren.

Det er stedvis gulvknirk som skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

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

Understøtten bør utbedres.
Det bør gjøres tiltak mot gulvknirk.



! TG 2 Etasjeskille/gulv i opprinnelig del

Opprinnelig del:

Etasjeskiller mellom kjelleretasje og 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.

Etasjeskiller mellom 1. etasje og 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og på 2 soverom.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket gjelder gulv i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Gulv i kjellereasje er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i trapperom/gang og i 1 bod.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe i opprinnelig del og elementpipe i tilbygd del. Opprinnelig del har vedovn på kjøkken, vedovner på soverommene og kombinert ved-/parafinovn i stuen (parafinovnen er ikke i bruk da fyring med fossilt brensel er forbudt).
Tilbygd del har vedovn i stuen.
Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er sprekker/riss i mursteinspipen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Det må foretas lokal utbedring.

Gjelder pipen i opprinnelig del.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Opprinnelig del har kjellerrom med gulv av betong og veggene har betong/mur.

Tilbygd del har kjellerrom dels med betonggulv, dels med gulv av stein/singel og veggene har mur av lettbetong/lettklinker.

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.
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og i gulv i kjelleretasjen.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuksikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fukskader.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fukskader.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fukskader.



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 180 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- 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.



! TG 2 Innvendige trapper - 2

Boligen har 90 graders tretrapp mellom kjelleretasje og 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen har enkel hjemmesnekret standard.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



! TG 2 Innvendige dører

Finerte dører og tredører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

KJELLERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Vannkran for vaskemaskin. Støpejernsluk i gulv fra 1957.

Gulv: Betonggulv.

Vegger: Betong/mur.

Oppvarming: Ingen varmekilde.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har ingen membranløsning og er ikke konstruert som våtrom iht. dagens krav.

Våtrommet har bruksslitasje/aldersslitasje og behov for totalrenovering.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Våtrommet har vegger av betong og hulltaking er dermed ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier på grunnmur og i betonggulv.
Årsak er fuktighet fra grunn/grunnmuren og fuktbelastning ved bruk av rommet og manglende membran/tettesjikt.
Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres og det må gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 3 Generell

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg.
Baderomsinnredning med servantskap og speil med lys.

Gulv: Fliser. Gulvet har fall til sluk med totalt 40mm. Sluket er støpejernssluk fra byggeåret.
Vegger: Fliser.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Baderommet er av eldre teknisk standard og har nådd forventet levetid som våtrom.
Det er ingen membranløsning/tettesjikt i gulvet.
Det er ukjent membranløsning/tettesjikt på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot våt sone på baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det ble ved hulltaking registrert høy luftfuktighet med fare for skadeutvikling.

Det er misfargede materialer/treverk i veggen som skyldes fuktbelastning.

Årsak er fuktighet fra baderommet pga. manglende membran og/eller fuktighet fra kjelleretasjen som har høy luftfuktighet.

Det ble gjort målinger med stikkelektroder i treverket og det ble ikke påvist fuktighet i treverket på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Må sees i sammenheng med behov for renovering av baderommet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN 1

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen i opprinnelig del består av: Benkeskap og overskap med malte skrog og slette malte/finerte fronter. Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall. Innredningen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN 1

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Det er naturlig avtrekk via luftpipe.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

1. ETASJE > KJØKKEN 2

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i tilbygd del består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils folierte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskbenk av metall. Ventilator med avtrekk. Kjøleskap og komfyr.

Innredningen er hovedsaklig fra byggeåret 1973 og det er nyere benkeplate og fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har enkel standard, slitasje og slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN 2

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

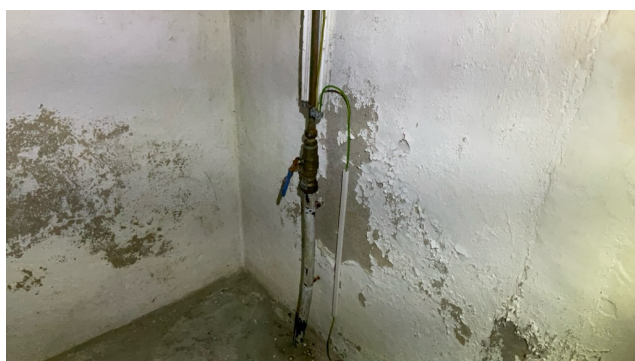
Innvendige vannledninger er av kobber. Fra 1957 og 1973 hovedsaklig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern fra 1957 og avløpsrør av plast fra 1973.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2011 og er plassert i kjeller på tilbygd del.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg.

Anlegget er dels fra 1957 og dels fra 1973.

Det er gjort arbeid på deler av anlegget i senere tid.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

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.
1957
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?
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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens 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? Sjekker 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?

Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



! TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

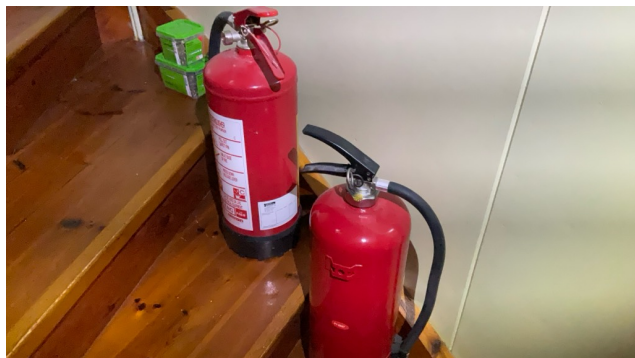
Røykvarslere og slukkeapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Slukkeapparater må skiftes ut (TG3).
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1957 på opprinnelig del og fra 1973 på tilbygd del. Det er ingen synlig grunnmursplast på utvendig grunnmur.

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong på opprinnelig del og grunnmur av murte lettklinkerblokker på tilbygd del.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er en sprekk i grunnmuren på tilbygd del mot nord - årsak er trolig setninger, bevegelser i grunn eller tilsvarende.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

! TG 2 Terrengforhold

Tomten er hovedsaklig flat og deler av tomten er skrånende ned mot sydøst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng 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 utvendige vannledninger er av plast (PEL). Alder er ukjent, men de vurderes til å være fra 1973. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger (iht. eier)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Lagringsplass.

Byggeår

1957

Kommentar

Byggeår iht. eier.

Standard

Bygningen har enkel bygningsmessig standard fra byggeåret.
Bygningen har slitasje, skader og skjevheter.

Det er nyere takteking med takplater.

Vedlikehold

Bygningen har stort behov for rehabilitering.

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

Bygningen er fundamentert på mark og med punktfundamenter.
Vegger er oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.
Saltakskonstruksjoner av tre.
Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

1 vippeport i trekonstruksjon.
Gangdører og slagport i trekonstruksjon.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

194 m²/194 m²

Enebolig: 3 Trapperom, Vaskerom, 3 Bod, Entré, Bad,
2 Kjøkken, Spisestue, 2 Stuer, Gang, 3 Soverom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 49 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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 2 950 000

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

2 200 000

Konklusjon markedsverdi

2 200 000

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 ² PRIS
1 Haneborgveien 563 ,1930 AURSKOG 91 m ² 1935 3 sov	04-07-2022	2 990 000	2 925 000		2 925 000	32 143
2 Haneborgveien 556 ,1930 AURSKOG 85 m ² 1965 2 sov	30-10-2025	2 700 000	2 600 000		2 600 000	30 588
3 Haneborgveien 556 ,1930 AURSKOG 85 m ² 1965 2 sov	08-01-2024	2 490 000	2 420 000		2 420 000	28 471
4 Haneborgveien 447 ,1930 AURSKOG 127 m ² 1973 3 sov	22-04-2018	2 590 000	2 550 000		2 550 000	20 079
5 Haneborgveien 537 ,1930 AURSKOG 136 m ² 1970 3 sov	11-12-2017	2 850 000	2 700 000		2 700 000	19 853
6 Haneborgveien 735 ,1930 AURSKOG 166 m ² 1930 4 sov	23-01-2025	3 500 000	3 200 000		3 200 000	19 277
7 Haneborgveien 515 ,1930 AURSKOG 116 m ² 1954 3 sov	10-04-2025	3 000 000	3 000 000		3 000 000	16 484
8 Nygårdsveien 72 ,1930 AURSKOG 154 m ² 1957 3 sov	28-08-2025	3 390 000	3 420 000		3 420 000	14 250

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.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	58 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 150 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 330 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 200 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	750 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 boder
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 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 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?](#)

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjelleretasje	48			48		50	98
1. etasje	107			107			107
2. etasje	39			39		6	45
SUM	194					56	250
SUM BRA	194						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Trapperom, vaskerom, bod 1, bod 2		
1. etasje	Entré/gang, bad/wc, trapperom, kjøkken 1, spisestue, stue 1, gang, kjøkken 2, stue 2, soverom		
2. etasje	Trapperom, bod, soverom 1, soverom 2		

Kommentar

Kjeller i opprinnelig del har takhøyde ca. 1,90 - 1,92 meter.

Kjeller i tilbygd del har takhøyde ca. 1,77 meter, har ikke måleverdig bruksareal og er ikke medtatt i bruksarealet.

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Kneloft i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde, har ikke måleverdig bruksareal og er ikke medtatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger i forbindelse med tilbygget som stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke tegninger av opprinnelig bygning fra 1957.

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: 2 soverom i opprinnelig del og 1 soverom i tilbygd del tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		49		49	
SUM		49			
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, bod 1, bod 2, bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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	159	35
Uthus	0	49

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2025	Petter Larsen Havnen	Takstingenør
	Elsa Marie Kristiansen	Kunde
11.11.2025	Petter Larsen Havnen	Takstingenør
	Elsa Marie Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	167	59		0	1500.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Haneborgveien 525							
Hjemmelshaver							
Elsa Marie Kristiansen.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert og landlig boligområde ved Lierfoss ca. 7,5 km. utenfor Aursmoen/handelssentrum.
Det er ca. 1km. til Haneborg skole fra eiendommen.

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

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.
Offentlig kommunikasjon med buss fra Kompveien.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.500,7m².
Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og gårdsplass.
Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.11.2025		Gjennomgått	4	Nei
Statens Kartverk	05.11.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.11.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Eier	07.11.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.05.1972	Tegninger av tilbygg.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2025	

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. 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **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.

• 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/VA7288>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon