





Tilstandsrapport

 Enebolig med garasje
 Øiaveien 5, 1930 AURSKOG
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 192, bnr. 304

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 301 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 20.03.2026

Oppdragsnr.: 10816-26040

Eiendomsverdi ref nr: FI2130

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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 med garasje.

Eneboligen ble oppført i 1975-1976.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Enebolig med garasje - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.
Undertak av trebord.
Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er fra ca. 1990 tallet iht. boet.

Undertaket er tekket med pappshingel fra byggeåret.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra veranda.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Pipebeslag og luftbeslag er fra 1990 tallet da takplatene ble montert.
Takrenner og nedløp er fra nyere tid.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående trebordkledning.
Deler av veggene i 1. etasje er kledd med bekledningsstein.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Det er 3 vinduer med blyglass i stue 1. etasje.
Vinduene er fra byggeåret.

Entredør i 1. etasje i edeltre utførelse med glassfelt og sideglassfelt.
Verandadør i stue er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
Øvrige entredører og verandadører er i trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass.
Dørene er fra byggeåret.

Veranda med betongdekke og skiferfliser. Rekkverk av metall og tre.
Verandaen ved stuen er over garasjen.
Verandaen/inngangspartiet ved vaskerom/grovkjøkken er over separat inngangsparti til U. etasje.

Terrasse på mark i trekonstruksjon med spaltegulv av tre.

Garasje i U. etasje. Betonggulv og vegger av lettbetong/mur med murpuss. Vippeport i trekonstruksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, gulvbelegg, tepper, parkett, laminat og betong.
Vegger: Panelplater, malte flater, finerte plater/panel, tapet, fliser og murpuss.
Himling: Himlingsplater og malt betong.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i entre og hall.

Boligen har 2-løps elementpipe fra byggeåret.
Tilkoblet oljefyr i fyrrom i U. etasje.
Tilkoblet murt peis i stue i 1. etasje.

Boligen har isolert stålpipeline. Tilkoblet peisovn i stue i 1. etasje.

Trapp: Boligen har tretrapp.

Innerdører: Innvendig har boligen malte tredører. Det er ståldør til fyrrommet.

Oppvarming: Vedfyring med 2 ildsteder.
Fyrlegg som er kombinert oljefyr, vedfyr og med elektrisitet - som forsyner vannbåren varme med radiatoranlegg spredt i boligen samt vannbåren gulvvarme i entre, toalettrom og hall i U. etasje og vannbåren gulvvarme på vaskerom/grovkjøkken og bad/wc i 1. etasje.
I tillegg er det elektriske varmekabler i gulv på bad/wc i 1. etasje og på bad/wc i U. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i 1. etasje:
Bad/wc i 1. etasje har teknisk standard fra byggeåret.
Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Badekar med dusj.
Baderomsinnredning med servantskap, speil og lysarmatur.

Vaskerom/grovkjøkken:
Vaskerommet har teknisk standard fra byggeåret.
Vaskerommet består av: Vaskebenk av metall. Benkeplate. Høyskap. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc/vaskerom i U. etasje:
Bad/wc i U. etasje ble innredet på 1990 tallet iht. boet.
Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett.
Baderomsinnredning med servantskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.
Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall.
Ventilator med avtrekk.
Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning i U. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator.
Komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i U. etasje består av: Gulvmont. wc og servant.
Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.
Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

Det er installert oljefyr. Det benyttes Bioolje iht. eier. Det er oljetank av stål på fyrrommet.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 1994 og er plassert i fyrrom som har sluk i gulvet.

Vannbåren varme med kobberrør og radiatorer spredt i boligen. Det er vannbåren gulvvarme i entre, toalettrom og hall i U. etasje. Det er vannbåren gulvvarme på vaskerom/grovkjøkken og bad/wc i 1. etasje.

Anlegget er fra byggeåret.

Elektrisk anlegg fra byggeåret hovedsaklig.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Iht. boet. Dreneringen er fra 1976.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tomten er skrånende ned mot syd og øst.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av jern/kobber.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	301 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	301 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

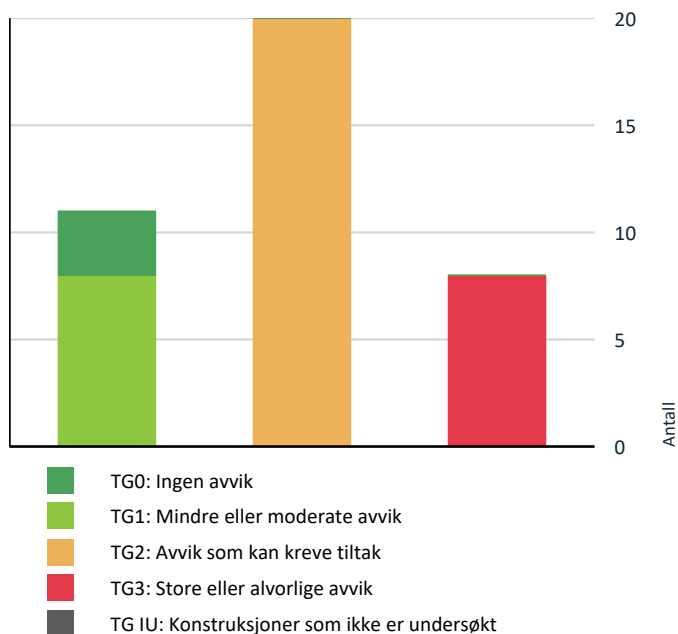
Tegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Tegningen av U. etasje har avvik iht. dagens bruk med:

- 1 garasje på tegningen er i dag bod/hobbyrom.
 - Hobbyrom på tegningen er i dag kjøkken/stue.
 - Bod/klær på tegningen er i dag bad/wc/vaskerom.
- Avvikene er ikke byggemeldt/godkjent.

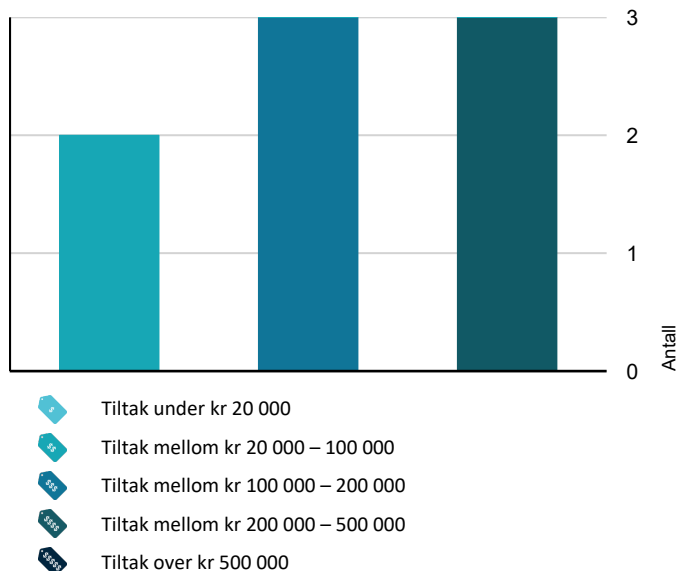
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Terrasse på mark [Gå til side](#)

! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)

! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i U. etasje - kjøkken/stue [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/grovkjøkken > Generell [Gå til side](#)

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

! Våtrom > U. etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell [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](#)

! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > U. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > U. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > U. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Bolig

Standard
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er fra ca. 1990 tallet iht. boet.

Undertaket er tekket med pappshingel fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra veranda.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og fra veranda, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Takplatene har slitasje/avflassing av overflatebelegget stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:

Takplatene bør overflatebehandles eller skiftes ut der det er slitasje/avflassing av overflatebelegget, for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for lekkasjer og korrosjon som kan skade taket.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Pipebeslag og luftbeslag er fra 1990 tallet da takplatene ble montert. Takrenner og nedløp er fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Gjelder pipebeslag og luftbeslag.

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

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Deler av veggene i 1. etasje er kledd med bekledningsstein.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun enkelte steder det ble påvist råte og oppsprukket trevirke i trebordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Værslitt og oppsprukket trevirke samt spredte råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og underliggende konstruksjon.

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.
Undertak av trebord.
Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftsluken er utett (den lukker seg ikke helt igjen) og vil ha varmetap og fare for kondensdannelse på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Loftsluken må utbedres eller skiftes ut.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

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

Det er 3 vinduer med blyglass i stue 1. etasje.

Vinduene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer har punkterte vindusglass.

Vinduene har generelt en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre fuktskader.

Vinduene bør overflatebehandles og vedlikeholdes for å hindre videre forringelse av treverket.

Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte, varmetap og ytterligere skader på vinduene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredør i 1. etasje i edeltre utførelse med glassfelt og sideglassfelt.

Verandadør i stue er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Øvrige entredører og verandadører er i trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass.

Dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene har generelt en del slitasje.

Det mangler terskelbeslag/tetting i bunn på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør monteres terskelbeslag på dørene der hvor dette mangler for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

TG 3 Terrasse på mark

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrasse på mark i trekonstruksjon med spaltegulv av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Konstruksjonen bør utbedres for å rette opp skjevheter og utbedre fukt- og råteskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for ytterligere skadeutvikling og redusert bæreevne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TC 3 Veranda

Beskrivelse

Veranda med betongdekke og skiferfliser.

Rekkverk av metall og tre.

Verandaen ved stuen er over garasjen.

Verandaen/inngangspartiet ved vaskerom/grovkjøkken er over separat inngangsparti til U. etasje.

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er avvik:

Deler av verandaen har dårlig fall utover/dårlig avrenning.

Det er synlig fuktinnslag fra verandaen i entre og garasje i U. etasjen grunnet manglende tettesjikt eller utettheter i tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.
- Tiltak:

Det må gjøres lokal utbedring av fallforholdet for å sikre god avrenning.

Videre bør det etableres eller utbedres tettesjikt for å hindre fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og redusert levetid på bygningsdeler under verandaen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktmerker i garasjen.



Fuktmerker i entre i U. etasje.

TC 2 Garasje

Beskrivelse

Garasje i U. etasje.

Betonggulv og vegger av lettbetong/mur med murpuss.

Vippeport i trekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje og sprekker i betonggulvet generelt.

Det er skade/defomasjon i betonggulvet ved garasjeporten.

Det er sprekker i muren og fuktinnslag fra verandaen og fuktinnslag fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker og skader i betonggulvet bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og svekket bæreevne.

Sprekker i muren og fuktinnslag fra veranda og grunn bør undersøkes nærmere og utbedres for å forhindre ytterligere fuktproblemer og potensiell skade på konstruksjonen.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Fliser, gulvbelegg, tepper, parkett, laminat og betong.

Vegger: Panelplater, malte flater, finerte plater/panel, tapet, fliser og murpuss.

Himling: Himlingsplater og malt betong.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.

Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

TG 3 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje - kjøkken/stue

Beskrivelse

Gulv i kjøkken/stue i U. etasje er av betongdekke mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er vesentlige skjevheter på gulvet i stue/kjøkken i U. etasje. Dette skyldes at gulvet er støpt med fall mot et sluk iht. eier. Sluket er skjult under gulvbelegget og ikke mulig å inspisere.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i 2 stuer og kjøkken.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 1 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Beskrivelse

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i entre og hall.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Tilstandsrapport

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har 2-løps elementpipe fra byggeåret.
Tilkoblet oljefyr i fyrrom i U. etasje.
Tilkoblet murt peis i stue i 1. etasje.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.



! TG 1 Pipe og ildsted - 2

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes. Tilkoblet peisovn i stue i 1. etasje.
Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Flere rom i U. etasje har gulv av betong og veggene har lettbetong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

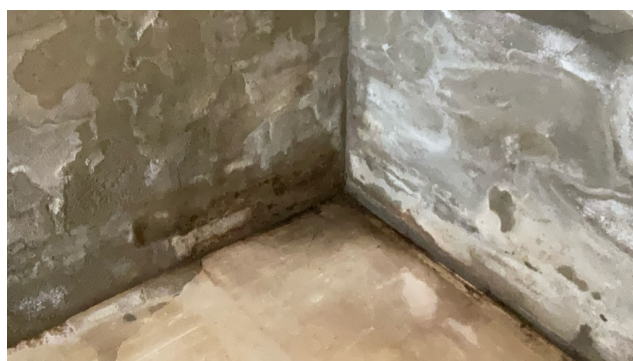
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere eller hindre fuktgjennomtrenging i kjellermur og gulv, for å unngå risiko for fuktskader, sopp- og råteutvikling i konstruksjonen.
Tiltakene må sees i sammenheng med eksisterende drenering og eventuelt behov for forbedring av denne.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte tredører.
Det er ståldør til fyrrommet.

Dørene er fra byggeåret og har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/GROVKJØKKEN

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har teknisk standard fra byggeåret.
Vaskerommet består av: Vaskebenk av metall. Benkeplate. Høyskap.
Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Fliser.

Gulvet har fall med ca. 20mm. fra gulv ved dør mot kjøkken til topp slukrist.

Gulvet har fall med ca. 35mm. fra gulv ved entredør til topp slukrist.

Vegger: Fliser og panelplater.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med vindusspalte og naturlig avtrekk med himlingsventil.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har nådd forventet brukstid som våtrom.

Det er ingen kjent membranløsning/tettesjikt. Det er ikke synlig membran i sluket eller på rørgjennomføringer i gulvet.

Det er bom (hulrom) i gulvfliser.

Det er kun naturlig ventilasjon.

Vinduet er plassert i våt sone ved vaskekommen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- 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 må totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, ventilasjon og sikker bruk.

Manglende membran medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, spesielt ved bruk av rommet som våtrom.

Vindu plassert i våtsone øker risikoen for fuktskader rundt vindusåpningen.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt fare for skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM/GROVKJØKKEN

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Gulvet er av betongdekke og vegger i våt sone på vaskerommet er yttervegger.

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet og i betongdekket ved rørgjennomføringer under vaskerommet.

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

Tilstandsrapport



Rørgjennomføringer til vaskerommet sett fra undersiden.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/wc i 1. etasje har teknisk standard fra byggeåret.
Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Badekar med dusj.
Baderomsinnredning med servantskap, speil og lysarmatur.

Gulv: Fliser. Hovedgulvet er flatt og mangler fall mot sluk. Gulvet rundt sluket har nedsenk med ca. 20mm. i forhold til øvrig gulv.
Vegger: Fliser.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme og vannbåren gulvvarme.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen kjent membranløsning/tettesjikt på rommet. Det er ikke mulig å se membranen i sluket.

Gulvfliser har bom (hulrom) og sprekker.

Hovedgulvet mangler fall og det er fare for at lekkasjevann fra andre installasjoner ikke vil finne vei til sluket og kan føre til fuktskader.

Veggfliser har riss og sprekker i fliser og flisfuger. Det er enkelte løse veggfliser. Det er ufagmessig utførelse/flisarbeid med hard fuge i overganger/hjørner som fører til skader i fliser.

Vinduet er plassert i våt sonen til badekaret.

Det er fuktskadede himlingsplater ved ventil på grunn av kondens/lekkasje fra ventilasjonsrør.

Baderomsinnredningen har en del slitasje.

Det mangler toalettsete.

Konsekvens/tiltak

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

- 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 må totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom, inkludert etablering av godkjent membran/tettesjikt på gulv og vegger, samt forbedring av fall til sluk og ventilasjon.

Vindu plassert i våtsone øker risikoen for fuktskader rundt vindusåpningen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og muggdannelse, noe som kan føre til skader på bygningens konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverommet mot baderommet.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegggen, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.

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



Tilstandsrapport



U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/wc i U. etasje ble innredet på 1990 tallet. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeidet.
Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett.
Baderomsinnredning med servantskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Fliser. Gulvet har fall til sluk med totalt ca. 20mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vegger: Malt strie.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme og vannbåren varme med radiator.
Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen kjent membranløsning/tettesjikt.

Det er ikke synlig membran i sluket.

Veggene har malt strie (ikke fuktbestandig materiale og egner seg ikke for fuktbelastning) Det er ingen membranløsning/tettesjikt på veggene.
Det er elektrisk vifte i yttervegg, men det mangler tilluft via dør/det mangler spalte under døren.

Servantskapet har slitasjeskader/svelleskader og har løsnet fra veggen pga. dårlig innfesting.

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

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt og materialvalg.

Det bør etableres godkjent membranløsning både på gulv og vegger, samt sikre tilstrekkelig ventilasjon med tilluft via dør eller spalte under døren.

Servantskapet må byttes ut eller festes på nytt.

Konsekvensen av manglende membran og utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for fuktskader, råte og mugg, samt redusert levetid på bygningsdeler og inventar.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM



! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Baderommet har vegger av murte lettklinkerblokker.

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall.

Ventilator med avtrekk.

Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har generelt en del bruksslitasje og slitasjemerker.

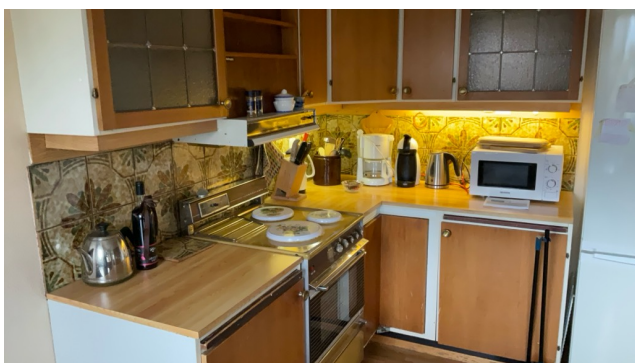
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon.

Dersom innredningen ikke utbedres, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på innredningen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

U. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator.

Komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har generelt enkel standard/enkel utførelse og med noe slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen bør vurderes utbedret eller fornyet dersom dagens standard og bruk ikke tilfredsstillende behovene.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje, redusert funksjonalitet og lavere estetisk verdi over tid.



U. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

SPESIALROM

U. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i U. etasje består av: Gulvmont. wc og servant.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Det er avvik:

Overflater har enkel standard med slitasje. Det er løs tapet på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Overflater bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av rommets tilstand.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.

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.

Det anbefales å vurdere utskiftning av de innvendige vannledningene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader på bygningen.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt sannsynlighet for plutselige lekkasjer, som kan føre til omfattende fukt- og råteskader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

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.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fyranlegg som er kombinert oljefyr, vedfyr og med elektrisitet. Det benyttes Bioolje iht. eier. Det er oljetank av stål på fyrrommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og service på varmesentralen for å sikre fortsatt drift og oppdage eventuelle feil tidlig.

Konsekvensen av å ikke følge opp eldre varmesentraler er økt risiko for driftsstans, redusert effekt og mulige følgeskader på anlegget.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 1994 og er plassert i fyrrom som har sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

Varmtvannstankens alder tilsier at det er økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, og det anbefales å vurdere utskifting.



TC 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme med kobberør og radiatorer spredt i boligen. Det er vannbåren gulvvarme i entre, toalettrom og hall i U. etasje. Det er vannbåren gulvvarme på vaskerom/grovkjøkken og bad/wc i 1. etasje.
Anlegget er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

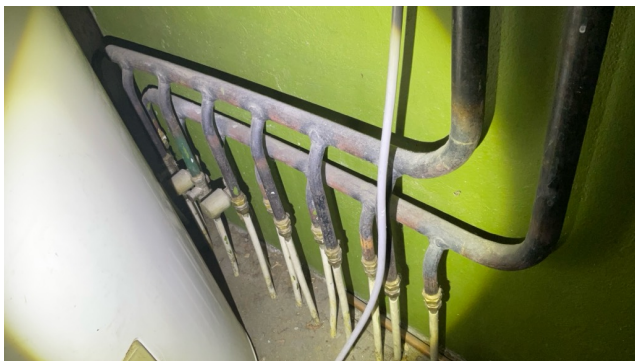
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anlegget bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering ved tegn til svikt.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, driftstans og kostbare reparasjoner, da eldre anlegg har begrenset gjenværende brukstid.



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.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret hovedsaklig.

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.

1976

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Iht. boet.

TC 3 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1976.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Dreneringen må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av bygningen.

Det anbefales å isolere grunnmuren utvendig samtidig for å hindre kondensdannelse på grunnmuren.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fukt- og råteskader i kjeller og på grunnmur, samt forringet inneklimate.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TC 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er sprekker/setninger i grunnmuren i garasjen.

Det er sprekker i muren i delevveggen mellom garasjen og bod/hobbyrom - årsak er ukjent, men kan skyldes fuktighet fra verandaen som har ført til frostsprengning og sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene og setningene i grunnmuren bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å hindre videre skader.

Det anbefales å vurdere tiltak som forbedret drenering og eventuell utvendig isolering av grunnmuren for å redusere risiko for fuktinntrengning, frostsprengning og ytterligere svekkelse av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Sprekker i muren i garasjen.



Sprekker i muren/deleveggen mellom garasjen og bod/hobbyrommet.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende ned mot syd og øst.

Vurdering av avvik:

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

Det er dårlig fall fra bygningen på terrenget på vestsiden og nordsiden. Vil føre til fuktbelastning mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør lages fall på terrenget fra bygningen rundt hele bygningen og dette bør gjøres i forbindelse med utbedring av dreneringen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av jern/kobber. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Eiendommen ligger i hensynssone for støy iht. kommuneplanen.

Rekkverkshøyde på verandaen er ca. 86cm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres tiltak for å oppgradere rekkverkshøyde og åpninger i rekkverk slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker og personskade.

Manglende håndløper i innvendig trapp bør utbedres for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fall.

Støyforholdene bør vurderes nærmere, og eventuelle nødvendige tiltak bør vurderes for å sikre tilfredsstillende innemiljø og redusere risiko for helsemessige plager.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helseisiko for brukere av bygget.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

301 m²/258 m²

Enebolig med garasje: Vaskerom, Kjøkken, 2 Trapperom, 2 Gang, Bad, 3 Soverom, Kontor, 2 Stuer, 2 Entré, Toalettrom, Fyrom, Hall, 2 Kott, Garderobe, 5 Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 750 000

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

3 800 000

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

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	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Elvebakken 8 ,1930 AURSKOG 129 m ² 1977 4 sov	25-05-2025	3 450 000	3 450 000		3 450 000	25 368
2 Haugveien 13 ,1930 AURSKOG 180 m ² 1970 4 sov	23-05-2022	4 350 000	4 150 000		4 150 000	23 056
3 Hans Fjelds vei 7 ,1930 AURSKOG 204 m ² 1998 4 sov	05-05-2024	4 690 000	4 600 000		4 600 000	22 330
4 Haugestadveien 3 ,1930 AURSKOG 208 m ² 1975 3 sov	14-02-2024	4 940 000	4 600 000		4 600 000	22 115
5 Sagtomtveien 11 ,1930 AURSKOG 211 m ² 1984 3 sov	07-11-2023	4 275 000	4 150 000		4 150 000	19 668
6 Månesvingen 1 ,1930 AURSKOG 170 m ² 1983 4 sov	08-07-2024	4 290 000	4 250 000		4 250 000	19 231
7 Kvennhusveien 10 ,1930 AURSKOG 202 m ² 1974 4 sov	06-03-2023	3 690 000	3 510 000		3 510 000	17 376
8 Øitunveien 9 ,1930 AURSKOG 230 m ² 1975 4 sov	08-08-2024	4 500 000	4 150 000		4 150 000	16 939

Kilde :
Eiendomsverdi

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.	3 200
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	58 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje	Kr.	3 950 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 950 000

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.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 750 000
--	------------	------------------

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

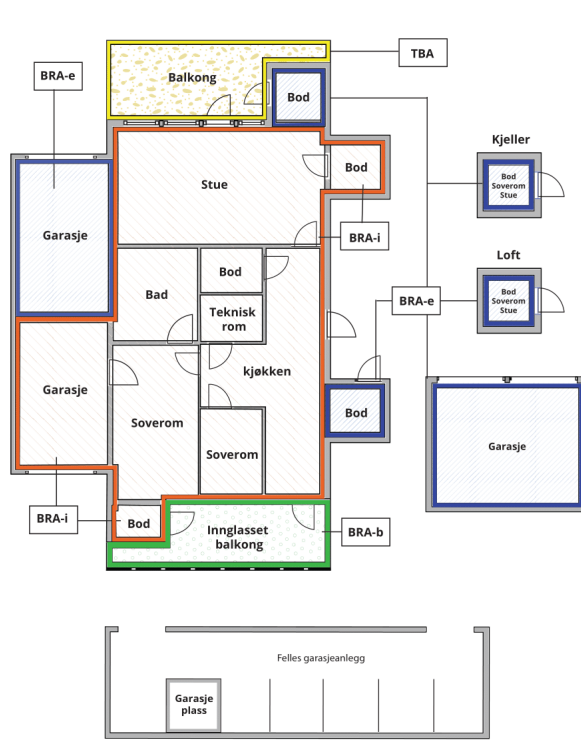
Hva er måleverdig areal?

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.



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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	142			142	73
U. etasje	116	43		159	
SUM	258	43			73
SUM BRA	301				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vaskerom/grovkjøkken, kjøkken, trapperom, gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kontor, stue 1, stue 2		
U. etasje	Entré 1, toalettrom, fyrrom, hall, trapperom, kott, garderobe, gang, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bad/wc/vaskerom, kott 2, stue/kjøkken, entré 2	Bod/hobbyrom, garasje	

Kommentar

Terrasseareal (TBA) er veranda med ca. 45m² og terrasse på mark med ca. 28m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Tegningen av U. etasje har avvik iht. dagens bruk med:

- 1 garasje på tegningen er i dag bod/hobbyrom.
- Hobbyrom på tegningen er i dag kjøkken/stue.
- Bod/klær på tegningen er i dag bad/wc/vaskerom.

Avvikene er ikke byggemeldt/godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Sveistrup AS - Utført service på fyranlegget i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Hans Egil Øien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	304		0	1236.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Øiaveien 5							
Hjemmelshaver Ingrid Øien dødsbo.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ca. 1,2km. utenfor Aursmoen/handelssentrum. 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 i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.236,4m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	01.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.03.2026		Gjennomgått	3	Nei
Eier	16.03.2026	Boet ved Hans Egil Øien, som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	01.03.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	16.03.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	
2	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.