

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Liaveien 9, 1930 AURSKOG  
 AURSKOG-HØLAND kommune  
 # gnr. 171, bnr. 19

## Markedsverdi

**3 800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m<sup>2</sup> BRA-i: 109 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.08.2024

Rapportdato: 24.10.2024

Oppdragsnr.: 11763-24051

Referansenummer: RL7650

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

*Kåre A. Orderud*

Kåre Anders Fossum Orderud

Uavhengig Takstingeniør

kare.orderud@outlook.com

916 20 097



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget i ca. 1911.  
I henhold til eier er boligen antatt bygget på i flere etapper.  
Siste påbygg med vindfang, wc-rom 1.etg. i ca. 2002. Bad i 2.etg. fra ca. 1990.

Yttertak ble lagt om i ca. 2002, vinduer skiftet i 2005.  
Yttervegger påforet og etterisolert i ca. 2005.

I 2016 var det vannlekkasje fra vannrør til bad i 2.etg. Vegger, gulv og noe himlinger i kjøkken, trapperom, vindfang og wc-rom ble da revet og gjenoppbygget som følge av vannskade. Det ble også montert nytt kjøkken i 2017.

Det anbefales og fremskaffe skaderapport og dokumentasjon på hva som ble utført av arbeid i forbindelse med vannskade. Informasjon iht. tidligere eier og tilstandsrapport.

## Enebolig - Byggeår: 1911

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon: Sperrekonstruksjon fra byggeår.  
Yttertak er tekket med sort betongtakstein.  
Besiktiget fra bakkenivå.  
Yttertak lagt om i ca. 2002. Opplyst iht. tidligere tilstandsrapport/eier at alt av dårlig undertak ble skiftet ved omlegging.

Sorte stål takrenner og nedløp. fotbeslag på pipe, antatt blybeslag.

Deler av bygning med tømmervegger og noe reisverk/bindigsverk iht. eier/tidligere tilstandsrapport.

Yttervegger er kledd med stående bordkledning.

Malte trevinduer med 2-lags glass og midtstolpe.  
Vinduer fra 2005

Ett koblet vindu i trapperom 2.etg. med ukjent alder.

Entredør med sporfrest utside, slett innside og glassfelt. Fra 2016. Terrassedør med høy brystning og glassfelt, fra 2005

Terrasse med tilgang fra stue:  
Fundamentert på støpte pilarer. Trebjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Trapp/terrasse ved inngang.  
Fundamentert på jordspyd. Bjelkelag, spaltegulv og levegg i tre. Blomsterkasse i treverk som rekkverk.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis og laminat.

Vegger: Slette malte plater.

Himling: Slette malte plater.

Innvendige overflater skiftet ut i 2022/23.

Trebjelkelag mellom etasjer. Fra byggeår.

Bjelkelag i store soverom 2.etg. er rettet opp og lagt nye gulv i 2023. Det ble opplyst om vibrasjoner i bjelkelag ved vaskerom ved bruk av vaskemaskin.

Bjelkelag/gulv i stue, spisestue/kjøkken rettet opp i 2022. Antatt med påstøp.

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

Ett løp mursteinspipe. Det er ikke montert ildsted i boligen.

Er lagt himlinger og gulv inntil pipeløp i begge etasjer. Pipe er i 2023 kledd inn på alle kanter i begge etasjer.

Det er søkt fritak for feieavgift da pipe ikke er i bruk. Ved eventuell montering av ildsted må pipe avdekkes iht. krav. Det anbefales og kontakte feier/annen fagmann og Nedre Romerike Brann og Redning før remontering av ildsted. Feieluke plassert i kjeller. Pipeløp ikke innsisert av takstingeniør da pipe er tildekket.

Fuktsøk i romt under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Kryp Kjeller under trebjelkelag og stubbegulv i halve boligen. Kryp Kjeller ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det bør etableres tilgang til kryp kjeller og foretas nærmere undersøkelser av denne, da dette er en utsatt konstruksjon.

180° Tett malt tretrapp til 2.etg.

Håndrekkere/rekkverk på en side. Manlgende håndrekkere på vegg.

1-speil sorte kompakte dører. Dører nye 2023

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad 2.etg.:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Dokumentasjon med bilder av membran og mansjetter.

Veggene har fliser. Tak med spillepanel i MDF.  
Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm fra flis ved terskel. Nedsenk i dusjhjørnet. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig klemt mansjett i sluk.

Rommet har servantskap med slette fronter, 2 skuffer og heldekkende servant. Høyskap i hjørnet. Rund speile på vegg med integrert lys. Veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne i glass.

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våt-soner er mot yttervegger i rommet.

## Vaskerom i alkove 2.etg.:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Det er mottatt bildedokumentasjon på membran i rommet.

Veggene har fliser. Ubehandlet gips i himling. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm fra flis ved terskel. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.  
Det er avtrekk via vifte i yttervegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Våtzone i vaskerom mot yttervegg og bærevegg med ekstra på-foring.

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av:  
Folierte skrog med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i sort utførelse.  
Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap og komfyr i høy-skap. Nedfelt induksjonstopp med integrert avtrekk i kjøkkenøy.  
Kjøkken fra 2023 iht. eier.

## SPESIALROM

## Wc-rom med opplegg for vaskemaskin 1.etg.:

Wc-rom med gulvstående wc, servantskap med heldekkende servant i glass. Opplegg for vaskemaskin i rommet.  
Det er sluk i rommet. Negativt fall på gulv og ingen membran i gulv. Manglende flis mot terskel og bom + sprang og riss i fuger/fliser. Rommet er ikke egnet som våtrom og må påregnes renoveret.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannrør skiftet ut ved renovering av bad i 2023. Samlestokker for vann plassert i himling i kjeller. Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannstank fra 2017, plassert i kjeller. Avløpsrør av plast. Stakeluke plassert i kjellerrom.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.  
Det er installert luft-luft varmepumpe i spisestue/kjøkken. Varmepumpe fra 2022

Hovedsakelig skjult el-anlegg. El-anlegg oppgradert ved renovering av boligen i 2022/23. Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom 2.etg.  
Det er noe uferdig opplegg på el-anlegg. Bereder i kjeller er ikke tilkoblet iht. krav. Platetopp på kjøkken er ikke tilkoblet iht. krav.  
Det anbefales el-kontroll med hensyn til mangler på el-anlegg.

1 røykvarsler i hver etg. 1 stk.  
brannslukningsapparat fra 2017.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn av leirholdige masser og noe fjell i ett hjørne av boligen, iht. eier/tidligere takst. Ukjent alder på drenering. Synlig grunnmurplast på deler av utvendig grunnmur. Manglende topplis.

Ble opplyst av eier at det ved mye nedbør forekommer fuktighet på gulv i kjellerrom.

Betong-grunnmur rundt kjeller og krypkjeller.

Ukjent fundament. Store sprekker i grunnmur på flere steder.

Vindfang og wc-rom/tilbygg fundamentert på støpte pilarer.

Skrånende tom på eiendommen. Deler av tomt med fall mot boligen

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Ukjent alder på vannledning og avløpsrør.

Oljetank i stål innebygget i eget rom i kjeller.

Ukjent alder. Har ikke vært i bruk i senere år.

Utvendige påfyllingsrør er bygget inn i vegg ved etterisolering av vegger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	109 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	109 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 800 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

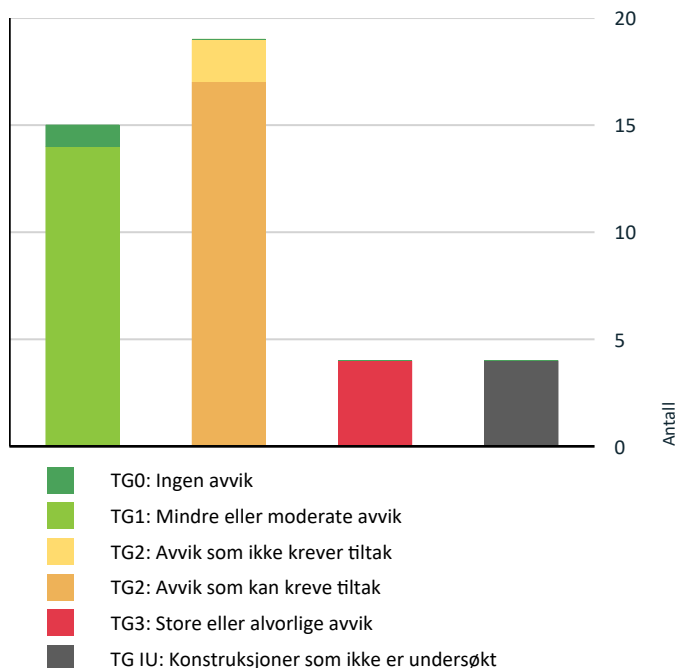
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver.

Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

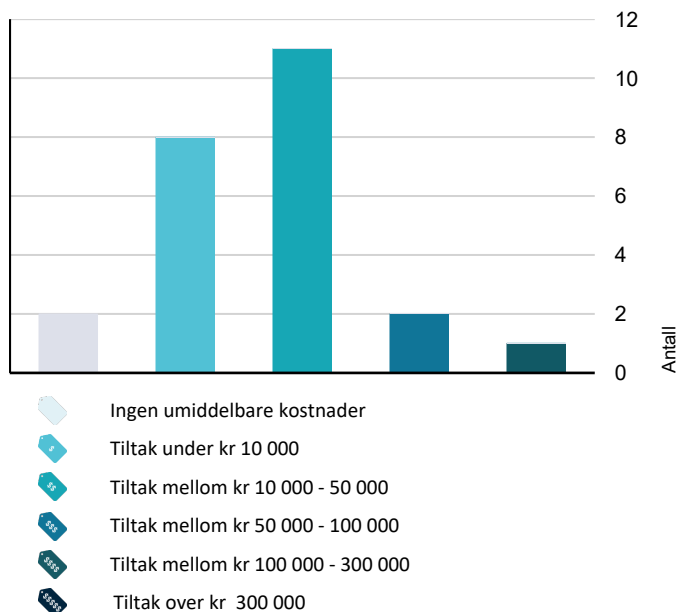
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiervesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etg. > Bad > Fukt i tilleggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etg. > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Trapp/terrasse. [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2. etg. > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1911

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Boligen er bebodd

### Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Nytt bad, vaskerom og kjøkken.
2022	Modernisering	Nye overflater gulv, vegger og tak.
2022	Modernisering	Ny trapp/terrasse ved inngang.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Yttertak er tekket med sort betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå. Yttertak lagt om i ca. 2002. Opplyst iht. tidligere tilstandsrapport/eier at alt av dårlig undertak ble skiftet ved omlegging.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

### TG 2 Nedløp og beslag

Sorte stål takrenner og nedløp. fotbeslag på pipe, antatt blybeslag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Takstige til feier er mangelfull, ikke ført helt opp til pipe. Manglende nedløp på ett hjørnet av boligen.

Det er ikke snøfangere på tak.

Det ble opplyst at det ved langvarig nedbør kan komme små mengder med vann inn ved pipe i 2.etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det foreligger fritak for feie og tilsynsgebyr frem til 2023, da det ikke er montert ildsted i boligen. Det anbefales og kontakte feier for besiktigelse av pipe/tilgang til pipe.

Nedløp fra takrenne må monteres. Det anbefales bortledning av vann fra grunnmur.

Snøfangeres bør monteres med hensyn til bratt takvinkel og ingen overbygget inngang.

Pipe bør beslås med helt beslag med hensyn til mulig lekkasje ved beslag.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Deler av bygning med tømmervegger og noe reisverk/bindigsverk iht. eier.

Yttervegger er kledd med stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Manglende lusing/musebånd bak kledning. Ble observert til del store hull mellom originalt reisverk/tømmer og utforet vegg.

Del av yttervegger ved bad i 2.etg. med værslitt panel.

Manglende tetting i overgang mellom 1.-og 2.etg. ved utbygg over inngangsdør. Synlig fugeskum som tetting i denne overgang. Stort hull i vegg etter tidligere varmpumpe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musesperre må etableres.

Det må etableres tilstrekkelig tetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Og etablering av musesperre.

Overgang mellom etasjer må utbedres/tettes tilstrekkelig for og unngå fukt inn i konstruksjon.

Må påregnes noe overflatebehandling.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Sperrekonstruksjon fra byggeår. Yttertak lagt nytt i ca. 2002.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Synlige skjevheter "kul" på tak på bakside av boligen. Ukjent årsak.

Det ble ikke observert lufting av takkonstruksjon/kaltloft.

Det er manglende inspeksjonsmulighet til kaltloft.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales nærmere undersøkelser av takkonstruksjon vedrørende "kul"/skjevhet i tak-konstruksjon og lufting av konstruksjonen.

Inspeksjonsluke til kaltloft må etableres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Synlig skjevhet i takkonstruksjon

## TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass og midtstolpe. Vinduer fra 2005  
Ett koblet vindu i trapperom 2.etg. med ukjent alder.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Værslitasje på vinduer. Det er ikke montert beslag under vinduer.  
Trebrett er satt mot vindu. Manglende vannbrett/beslag over vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes overflatebehandling av vinduer.  
Det bør monteres nytt vannbrett og beslag under vinduer og det bør monteres vannbrett og beslag over vinduer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Dører

Entredør med sporfrest utside, slett innside og glassfelt. Fra 2016.  
Terrassedør med høy brystning og glassfelt, fra 2005

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Terrassedør har utvendig terskel/vannbrett i treverk.  
Terrassedør med manglende/defekt pakning mot terskel.  
Hovedytterdør med manglende tetting/beslag under terskel. Dør tar noe karm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør/må monteres beslag under dører for tilfredsstillende tetting.  
Dør må justeres.  
Det må monteres ny pakning på terskel terrassedør for og unngå kald trekk

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fundamentert på støpte pilarer. Trebjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverk er 96cm høyt. Krav til rekkverk ved oppføring var 100cm. Det ble observert skjevheter i konstruksjon. Ukjent årsak.  
Det er noe råteskade i terrassegulv ved trapp. Værslitt terrassegulv.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

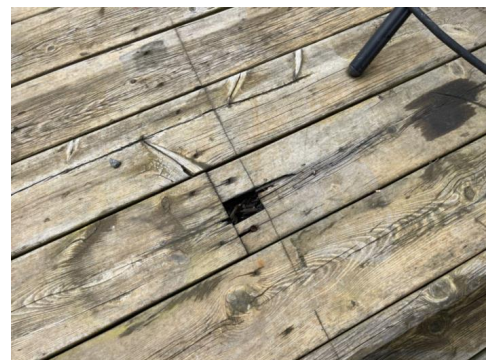
Det bør foretas nærmere undersøkelse av skjevheter og utføre lokal utbedring/oppretting av konstruksjon.  
Råteskadet treverk må skiftes ut. Glippe i rekkverk mot gulv bør lages mindre.

Det må påregnes overflatebehandling av terrassegulv.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Synlig skjevhet i terrasse.



Råteskader i terrassegulv.

## TG 2 Trapp/terrasse.

Trapp/terrasse ved inngang.  
Fundamentert på jordspyd. Bjelkelag, spaltegulv og levegg i tre.  
Blomsterkasse som rekkverk.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp har for høye trinn iht. krav til trapp.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trapp til terrasse bør endres iht. krav for trapper.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNVENDIG

### ! TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis og laminat.

Vegger: Slette malte plater.

Himling: Slette malte plater.

Innvendige overflater skiftet ut i 2022/23.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv i soverom 1.etg. med liten sprekk ved dør og noe knirk i gulv.

Laminat gulv i alkove/garderobe ved soverom 2.etg. med fuktskader.

Antatt etter lekkasje fra avfukter i rommet.

Noe gjenstående listing av gulv i 2.etg. og overganger mellom gulver.

Manglende listverk i åpninger i 2.etg.

Manglende vegg i bod 1.etg.

## Konsekvens/tiltak

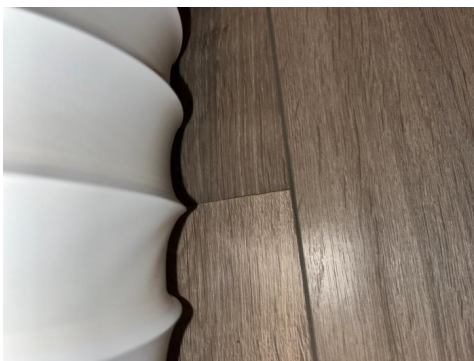
- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelse av knirk i gulv i soverom 1.etg. og utbedring av skade i laminat.

Det må påregnes utskifting av laminat i alkove/garderobe 2.etg.

Det må påregnes listing av gulv, vindu og åpninger i 2.etg. Bod i 1.etg. må fullføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Fuktskade i gulv, alkove

### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjer. Fra byggeår.

Bjelkelag i store soverom 2.etg. er rettet opp og lagt nye gulv i 2023. Bjelkelag/gulv i stue, spisestue/kjøkken rettet opp i 2022. Antatt med påstøp.

## Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

Det ble målt planavvik i soverom 1.etg. Her ble det målt 10mm planavvik på 2m avstand.

Det ble opplyst fra eier at det er vibrasjoner i etasjeskille ved bruk av vaskemaskin. Antatt etter for store spenn på gammelt bjelkelag.

Det er synlig skjevheter i bjelkelag/tak i kjellerrom under spisestue/kjøkken.

## Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Det bør vurderes etablering av vaskerom i 1.etg. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av tilstand på bjelkelag/etasjeskiller under spisestue/kjøkken.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### ! 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.

Det anbefales og gjennomføre radonmåling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! TG IU Pipe og ildsted

Ett løp mursteinspipe. Det er ikke montert ildsted i boligen.

Er lagt himlinger og gulv inntil pipeløp i begge etasjer. Pipe er i 2023 kledd inn på alle kanter i begge etasjer.

Det er søkt fritak for feieavgift da pipe ikke er i bruk. Ved eventuell montering av ildsted må pipe avdekkes iht. krav. Det anbefales og kontakte feier/annen fagmann og Nedre Romerike Brann og Redning før remontering av ildsted. Feieluke plassert i kjeller. Pipe ikke inspisert av takstingeniør da pipe er tildekket.

### ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

# Tilstandsrapport

Fuktsøk i romt under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Kryp Kjeller

Kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv i halve boligen.

## Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Kryp kjeller har ikke inspeksjonsmuligheter og er derfor ikke vurdert av takstingeniør.

## Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryptjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Det må etableres inspeksjonsmulighet til kryptjeller og foretas nærmere undersøkelse av denne. Da dette er en utsatt konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Innvendige trapper

180° Tett malt tretrapp til 2.etg. Håndreke/rekkverk på en side. Manglende håndreke på vegg.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper fulgte med ved remontering av trapp. Er ikke montert grunnet smalt trappeløp.

## Konsekvens/tiltak

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

Håndløper bør monteres for å tilfredsstille krav ved oppføring av trapp.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Innvendige dører

1-speil sorte kompakte dører. Dører nye 2023

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

## VÅTROM

### 2. ETG. > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon med bilder av membran og mansjetter.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

### 2. ETG. > BAD

#### Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Tak med spilepanel i MDF.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Spilepanel i tak er i ubehandlet MDF. MDF er lite motstandsdyktig mot fuktighet, og er ikke anbefalt montert i våtsone uten behandling.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes overflatebehandling av tak i bad.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 2. ETG. > BAD

#### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm fra flis ved terskel. Nedsenk i dusjhjørnet.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

### 2. ETG. > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig klemt mansjett i sluk.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier



Sluk i bad.

### 2. ETG. > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servantskap med slette fronter, 2 skuffer og heldekkende servant. Høyskap i hjørnet. Rund speile på vegg med integrert lys. Veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne i glass.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## 2. ETG. > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## 2. ETG. > BAD

### ! TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

Årstall: 2023 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 2. ETG. > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er mottatt bildedokumentasjon på membran i rommet.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## 2. ETG. > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Ubehandlet gips i himling.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er, antatt, manglende fuging av hjørner med silikon bak hyller/innredning i rommet. Manglende overflatebehandling av tak. Manglende fullføring av vegg rundt inntaksskap for strøm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes ferdigstilling av vaskerom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## 2. ETG. > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm fra flis ved terskel.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## 2. ETG. > VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## 2. ETG. > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## 2. ETG. > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## 2. ETG. > VASKEROM

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Våtsoner i vaskerom mot yttervegg og bærevegg med ekstra påføring.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 1. ETG. > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i sort utførelse.

Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, frysenskap og komfyr i høyskap.

Nedfelt induksjonstopp med integrert avtrekk i kjøkkenøy.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke komfyrvakt eller vannstoppsystem, som er krav ut fra alder på kjøkken.

Noe manglende foringer mot tak og løse plater/deksider på høyskap ved kjøleskap.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Avvik må utbedres for å lukke avvik.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000

## 1.ETG. > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er integrert avtrekk i induksjons-topp med avtrekk ut.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannrør skiftet ut ved renovering av bad i 2023.

Samlestokker for vann plassert i himling i kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er brukt store mengder fugeskum i for tetting av gjennomføringer for vannrør opp til kjøkken.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas annen løsning for tetting rundt vannrør.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Stakeluke plassert i kjellerom.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Det ble ikke funnet takhatt/lufteløsning for lufting av avløpsanlegg.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Det må gjøres nærmere undersøkelser angående lufting av avløpsanlegg og eventuelt etableres lufting.

Ved renovering av bad vil det være naturlig og skifte ut avløpsrør og etablere lufting av anlegget.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

### TG 1 Varmesentral

Det er installert luft-luft varmepumpe i spisestue/kjøkken. Varmepumpe fra 2022

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannstank fra 2017, plassert i kjeller.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Bereder bør tilkobles etter gjeldene forskrift.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

Hovedsakelig skjult el-anlegg. El-anlegg oppgradert ved renovering av boligen i 2022/23. Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom 2.etg.

Det er noe uferdig opplegg på el-anlegg. Bereder i kjeller er ikke tilkoblet iht. krav. Platetopp på kjøkken er ikke tilkoblet iht. krav.

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.  
**2017 El-anlegg, sikringsskap bygget om.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
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, branttilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Med hensyn til ombygging, gjenstående arbeid og tidligere åpent anlegg i boligen, anbefales det og utføre el-kontroll.**

## Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for EI-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av EI-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et EI-anlegg. For nærmere undersøkelser av EI-anlegg anbefales det derfor og kontakte EI-takstmann. Da det ikke er foretatt EI-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet EI-kontroll.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1 røykvarsler i hver etg. 1 stk. brannslukningsapparat fra 2017.

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?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av leirholdige masser og noe fjell i ett hjørne av boligen, iht. eier.

## TG 2 Drenering

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

Ukjent alder på drenering. Synlig grunnmurplast på deler av utvendig grunnmur. Manglende topplst. Ble opplyst av eier at det ved mye nedbør forekommer fuktighet på gulv i kjellerrom.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Det opplyses om at det til tider kan være vann på gulv i kjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Redrenering av boligen kan ikke utelukkes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Grunnmur og fundamenter

Betonggrunnmur rundt kjeller og krypkjeller. Ukjent fundament. Vindfang og wc-rom/tilbygg fundamentert på støpte pilarer.

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Det er flere store sprekker i grunnmur og mye riss/sprekker. Antatt etter jordtrykk/setningsskader.

Under gulv i vindfang og bod er deler av gulv isolert med åpen isopor.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales nærmere undersøkelser av sprekker i grunnmur. Sprekker i mur må overvåkes for eventuell utvikling i sprekk over tid. Ved utvikling av sprekker må det påregnes tiltak/utbedring av grunnmur. Isopor under vindfang og bod må tildekkes med brannsikker overflate, evt. fjernes, da isopor ikke er egnet som isolasjon i gulv/vegger over terreng.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sprekker i mur.



Sprekker i mur.

## Terrenghforhold

Skrånende tom på eiendommen. Deler av tomt med fall mot boligen

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ved eventuell redrenering av boligen, anbefales det terrengendring på overside av boligen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Ukjent alder på vannledning og avløpsrør.

## 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Oljetank

Oljetank i stål innebygget i eget rom i kjeller. Ukjent alder. Har ikke vært i bruk i senere år.

Utvendige påfyllingsrør er bygget inn i vegg ved etterisolering av vegger.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

109 m<sup>2</sup>/109 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vindfang, 2 Trapperom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bod, 3 Soverom, Bad, 2 Alkove, Vaskerom

*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, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 800 000

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

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Johan Waalers vei 18 ,1930 AURSKOG 56 m <sup>2</sup> 1994 2 sov	26-06-2022	2 600 000	<b>2 850 000</b>		2 850 000	<b>50 893</b>
2 Johan Waalers vei 11 ,1930 AURSKOG 138 m <sup>2</sup> 2001 3 sov	03-07-2024	5 200 000	<b>5 065 000</b>		5 065 000	<b>36 703</b>
3 Holmengutua 1 ,1930 AURSKOG 92 m <sup>2</sup> 1947 2 sov	27-03-2022	3 250 000	<b>3 250 000</b>		3 250 000	<b>35 326</b>
4 Autenåsen 4 ,1930 AURSKOG 127 m <sup>2</sup> 1969 2 sov	30-01-2022	2 790 000	<b>3 250 000</b>		3 250 000	<b>25 591</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	23 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	15 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	7 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>45 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 900 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 900 000**

### 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.	900 000
-------------------	-----	---------

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 900 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 800 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

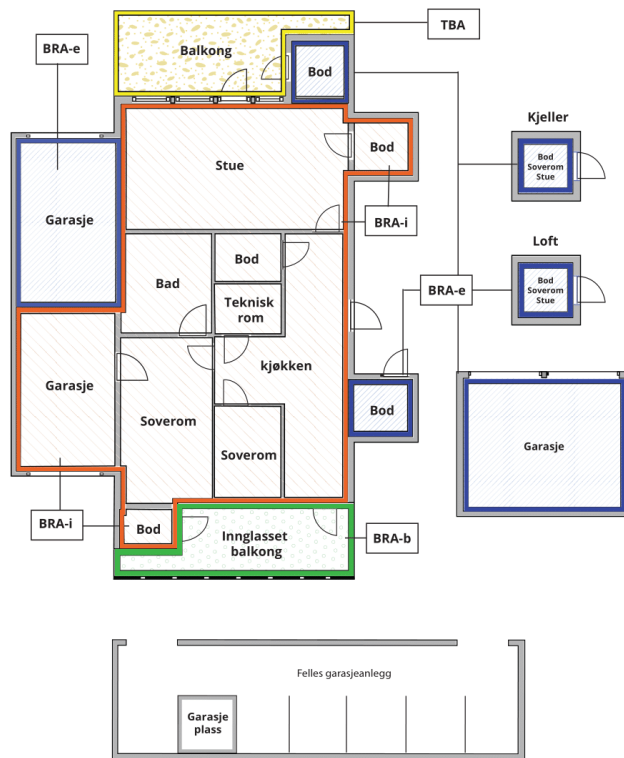
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etg.	68			68	73		68
2. etg.	41			41		27	68
<b>SUM</b>	<b>109</b>				<b>73</b>	<b>27</b>	<b>136</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>109</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Vindfang , Trapperom , Kjøkken , Spisestue , Stue , Bod , Soverom		
2. etg.	Trapperom , Bad , Soverom , Soverom 2, Alkove , Vaskerom , Alkove 2		

### Kommentar

Alkover og vaskerom har ikke målbart areal iht. måleregler. Takhøyde under 190cm. og skråtak regler. Arealer her oppført som ALH (areal ved lav himlingshøyde)

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen er pusset opp innvendig, samt montert nytt kjøkken og renoverert bad. Foreligger kvitteringer på det meste av arbeid. Deler av arbeid utført med dugnad/egeninnsats.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Alkover er ikke egnet for varig opphold med hensyn til takhøyde og lysforhold.

## 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	106	3

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2024	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Svein Aamodt	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	171	19		0	3127.6 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

### Adresse

Liaveien 9

### Hjemmelshaver

Aamodt Svein, Aamodt Yvonne Bernhus

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende i Liaveien 9, 1930 Aurskog, i Aurskog- Høland kommune. ca.6,5 km syd- øst for Aurskog/Aursmoen sentrum. Nærområdet består av spredt boligbebyggelse skog og dyrket mark.

På Aurskog/Aursmoen er det et utvalg av butikker og servicetilbud.

Det er ca. 6,5 km til Bjørkelangen som er kommunesenter.

Det er umiddelbar nærhet til Haneborg skole som har fra 1-7 trinn, samt SFO.

På Aurskog er det ungdomsskole og barnehager. Videregående skoler på Bjørkelangen.

Like ved skolen på Aursmoen er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint turterreng, lysløype og skiterreng i Aurskog og omegn.

Golfbane på Aurskog og et lite alpinsenter på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ca. 1 km fra boligen.

Ca. 32 km til Lillestrøm Ca. 54 km til Oslo.

### Adkomstvei

Ca. 100m privat vei fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 2686 m<sup>2</sup> iht. Eiendomsverdi.no

Eiendom består av 2 teiger under samme bruksnummer.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning.

Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 775 000	2022

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Nedre Romerike Brann og Redning		Informasjon om pipe/peis.	Innhentet	2	Nei
Egenerklæring			Innhentet	4	Ja
Eier	15.08.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Ingen		Nei
3D planskisser		Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Ja
Eiendomsverdi.no	14.08.2024	Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	2	Nei
Tidligere boligsalgsrapport.	14.08.2024	Datert 05.04.2022	Gjennomgått	26	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RL7650>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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