

Tilstandsrapport

📍 Kleivdalsåsen 9 , 1954 SETSKOG

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 154, bnr. 146

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 16.01.2026

Oppdragsnr.: 21410-1375

Referansenummer: ZM7080

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

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.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101



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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Enebolig med alt på en flate, oppført i 2006. Boligen fremstår som i normal stand sett i forhold til alder, og vurderes å holde en gjennomgående høy standard.

Boligen har overbygget svalgang med forbindelse til dobbeltgarasje med bod og hems, som gir gode lagrings og oppbevaringsmuligheter. Det er etablert flere trivelige og funksjonelle uteplasser rundt boligen.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekkt med betongtakstein, kjent for sin holdbarhet og værbestandighet. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra boden via en loftsluke. Takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Sutak undertaksplater fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Isolasjonen, med en tykkelse på 40 cm i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap. Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen. Takrenner og nedløp er av metall. Beslag, stigetrinn og plattform ved pipe er også av metall.

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindspærre. Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Inngangsdøren er av treverk. Tofløyet terrassedør av treverk med glassfelt på fasade mot vest, og terrassedør av treverk med glassfelt mot øst.

Vestvendt terrasse:

Det er utgang fra stuen til en vestvendt terrasse på ca. 12 m². Terrassen er belagt med skiferheller og har overbygg som gir værbeskyttelse. Den er utstyrt med utebelysning og stikkontakt, noe som bidrar til økt funksjonalitet og komfort.

Østvendt terrasse:

Fra soverommet er det utgang til en østvendt terrasse på ca. 5 m². Terrassen er belagt med skiferheller og har rekkverk av metall.

Overbygget svalgang/passasje og uteplass:

Boligen har en samlet uteplass og overbygget svalgang/passasje på ca. 77 m².

Uteplassen er opparbeidet med belegningsstein.

Svalgangen/passasjen er belagt med skiferheller og er overbygget i sin helhet.

Det er installert downlights i overbygget for belysning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Parkett, laminat og fliser. Det ligger vannboren varme i ett soverom, gang, stue og kjøkken.

Veggoverflater av: Malte profilerte mdf-plater.

Himlingsoverflater av: Malt trepanel.

Det er malte profilerte innvendige dører.

Etasjeskille av: Støpt betong

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 237 cm.

Det er malte profilerte innvendige dører.

Oppvarming skjer via elektrisitet, luft-til-luft varmepumpe og vedfyring.

Boligen har elementpipe og åpen peis i stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap (hjørnemodul) med en nedfelt servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet. Dusjsonen er avgrenset med en vegg av glassbyggerstein og skyvedør av glass og metall. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

I tillegg til dusjen har rommet også et frittstående badekar.

Toaletet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Det er også en vegghengt bidé.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.

Vannrørene er av typen rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er laget av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter av heltre og inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon, i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterke og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1 1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkebelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap i høyskap og oppvaskmaskin i benk. Det er nisje for komfyr i benk. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er installert med et rør-i-rør-system, og avløpsrørene er av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført i plast som rør-i-rør-system. Avløpsrørene er av plast.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Det er installert vannbårent varmesystem for oppvarming av boligen.

Varmtvannsproduksjon skjer via kombibereder med kapasitet på ca. 198 liter for tappevann og ca. 120 liter for vann til oppvarming.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Det elektriske anlegget er i hovedsak utført med skjulte føringsveier fra byggeår. Anlegget er tilknyttet 400 V system med hovedsikring på 40 A.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er fra 2006.
Boligen er oppført på støpt plate mot mark.
Forstøtningsmur er av betongstein.
Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

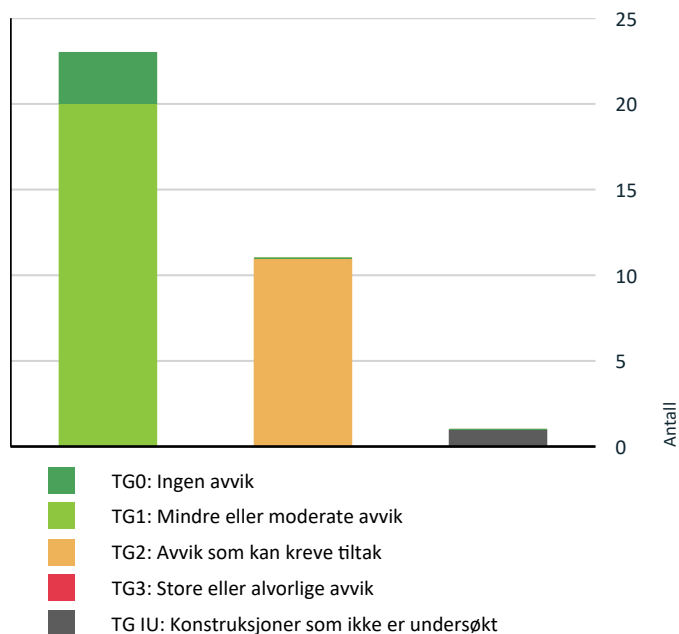
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen.

Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Taktekingen er mosegrodd.

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Råteskade på enkelte kledningsbor under vindu i stue.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre fuktmerker rundt luftehatt.

Det ble observert mus på loftet.

Ventilasjonsrør for avløp er ikke isolert.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler blikk på vannbrett over vinduer.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Teknisk rom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert drenering fra den innebygde sisternen til det veggengte toalettet.

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entrè.
Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. O.V på 40 Amp, 400 V.
Anlegg.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er vanskelig å vurdere utførelsen av membran/mansjett, da flislimet er ført helt eller delvis over klemringen. Klemringen skal være synlig, og tettesjiktet skal være utført slik at mansjett/membran er synlig.

Det er ikke påvist forsvarlige og tilfredsstillende tettedetaljer ved rørgjennomføring under servant.

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det mangler drenering fra innebygget sisterner.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2006

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Kommentar

Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkingen er mosegrodd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekkingen har begroing og bør renses for mose for å redusere risiko for fuktopphopning og forlenget levetid på taktekking.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag, stigetrinn og plattform ved pipe er også av metall.

Veggkonstruksjon

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Råteskade på enkelte kledningsbor under vindu i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet kledningsbord under vindu i stue bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fukt og råteskader i vegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig teknet med betongtakstein, kjent for sin holdbarhet og værbestandighet. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra boden via en loftsluke.

Takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Sutak undertaksplater fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Isolasjonen, med en tykkelse på 40 cm i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap.

Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen.

Loftet er kun kontrollert fra området rundt loftsluken, da det ikke er anlagt gangbane.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre fuktmerker rundt luftehatt.

Det ble observert mus på loftet.

Ventilasjonsrør for avløp er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til de eldre fuktmerkene rundt luftehatten, og eventuelle nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre fremtidige fuktskader.

Det anbefales å iverksette tiltak for å hindre mus i å komme inn på loftet, samt fjerne eventuelle spor etter mus. Manglende tiltak kan føre til lukt, skader på isolasjon og konstruksjon, samt økt risiko for helseskadelige forhold.

Ventilasjonsrør for avløp bør isoleres for å motvirke kondensdannelse, som kan føre til fuktskader på loftet og omkringliggende konstruksjoner.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer på fasade mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler blikk på vannbrett over vinduer.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres blikk på vannbrett over vinduene for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Manglende blikk øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på vinduer og tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Inngangsdøren er av treverk. Tofløyet terrassedør av treverk med glassfelt på fasade mot vest, og terrassedør av treverk med glassfelt mot øst.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse:

Det er utgang fra stuen til en vestvendt terrasse på ca. 12 m². Terrassen er belagt med skiferheller og har overbygg som gir værbeskyttelse. Den er utstyrt med utebelysning og stikkontakt, noe som bidrar til økt funksjonalitet og komfort.

Østvendt terrasse:

Fra soverommet er det utgang til en østvendt terrasse på ca. 5 m². Terrassen er belagt med skiferheller og har rekkverk av metall.

Overbygget svalgang/passasje og uteplass:

Boligen har en samlet uteplass og overbygget svalgang/passasje på ca. 77 m².

Uteplassen er opparbeidet med belegningsstein.

Svalgangen/passasjen er belagt med skiferheller og er overbygget i sin helhet.

Det er installert downlights i overbygget for belysning.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater av: Parkett, laminat og fliser. Det ligger vannboren varme i ett soverom, gang, stue og kjøkken.

Veggoverflater av: Malte profilerte mdf-plater.

Himlingsoverflater av: Malt trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Støpt betong

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 237 cm.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og åpen peis i stuen.

Det er noe riss i murpussen, og lokal utbedring anbefales. Dette til informasjon.



Riss i murpuss.

TG 1 Innvendige dører

Det er malte profilerte innvendige dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming skjer via elektrisitet, luft-til-luft varmepumpe og vedfyring.

TG 2 Teknisk rom

Teknisk rom har flislagt gulv og veggoverflater, og himlingen er av malt trepanel. Rommet inneholder en arbeidsbenk med plass til vaskemaskin og tørketrommel under vegghengt toalett og en utslagsvask. Det er også installert tekniske anlegg som hovedstoppekran, fordelerskap for oppvarming og bruksvann, samt varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert drenering fra den innebygde sisternen til det vegghengte toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres drenering fra den innebygde sisternen til det vegghengte toalettet for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende drenering medfører økt risiko for skjulte vannskader og følgeskader på bygningsdeler.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap (hjørnemodul) med en nedfelt servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet. Dusjonen er avgrenset med en vegg av glassbyggerstein og skyvedør av glass og metall. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. I tillegg til dusjen har rommet også et frittstående badekar. Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterner, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Det er også en vegghengt bidé. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av typen rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er laget av plast.

ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør benyttes fuktbestandige materialer eller fuktbeskytte eksisterende vindu/dør i våtsonen for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse i konstruksjonen. Uegnede materialer i våtsonen kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.



ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør vurderes utbedring av fallforholdene til sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann. Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til at vann blir stående på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert brukssikkerhet. Ved eventuell oppussing bør gulvet bygges om slik at forskriftsmessig fall oppnås.

ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er vanskelig å vurdere utførelsen av membran/mansjett, da flislimet er ført helt eller delvis over klemringen. Klemringen skal være synlig, og tettesjiktet skal være utført slik at mansjett/membran er synlig.

Det er ikke påvist forsvarlige og tilfredsstillende tettedetaljer ved rørgjennomføring under servant.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas utbedring slik at klemringen og mansjett/membran blir synlig, og tettedetaljer ved rørgjennomføring under servant utføres forskriftsmessig.

Rørgjennomføring bør tettes med egnet tettemasse. Mangelfull utførelse og utilstrekkelig tetting kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, med påfølgende kostnader for utbedring.



Kontroll av sluk ved badekar.



Kontroll av sluk i dusjsjonen.



Rørgjennomføring under servant

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres drenering fra innebygget sistene for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuell lekkasje. Manglende drenering kan føre til at vann blir stående inne i konstruksjonen, noe som kan medføre skjulte skader og økte utbedringskostnader.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

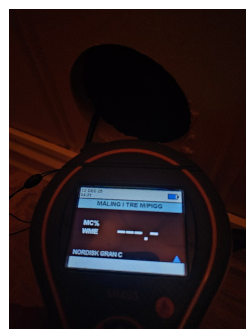
ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra bod mot dusjsone, 46 % ved 20 grader. Vektprosent målt i treverk på befarringsdatoen var under målbare verdier. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom bod og dusjsone. Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom bod og dusjsone.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter av heltre og inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon, i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterke og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1 1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkebelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap i høyskap og oppvaskmaskin i benk. Det er nisje for komfyr i benk. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør-system, og avløpsrørene er av plast.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er ikke plugget mellom varerør og vannrør på kjøkken, bør utbedres for å hindre at eventuelt lekkasjevann kommer ut på kjøkken. (TG2)

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Boligen har installert et vannbårent varmesystem. Dette var ikke i bruk på befaringsdagen og er heller ikke tilstandsvurdert, da dette krever spesialkompetanse.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en kombibereider med fordeling 198 L. for bruksvann, og 120 L. for vann til oppvarming.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entrè. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. O.V på 40 Amp, 400 V. Anlegg.

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.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

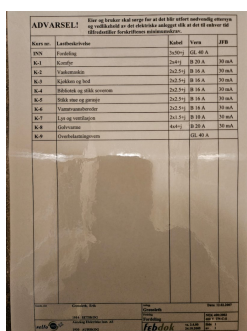
Nei

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 På bakgrunn av alder, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.



Kategori	Levetid/tilstand	Antall	Varighet	SPD
EL-1	Isolasjon	100%	100%	100%
EL-2	Kontakter	100%	100%	100%
EL-3	Isolasjon	100%	100%	100%
EL-4	Isolasjon og jord	100%	100%	100%
EL-5	Isolasjon og jord	100%	100%	100%
EL-6	Isolasjon og jord	100%	100%	100%
EL-7	Isolasjon og jord	100%	100%	100%
EL-8	Isolasjon og jord	100%	100%	100%
EL-9	Isolasjon og jord	100%	100%	100%
EL-10	Isolasjon og jord	100%	100%	100%
EL-11	Isolasjon og jord	100%	100%	100%
EL-12	Isolasjon og jord	100%	100%	100%
EL-13	Isolasjon og jord	100%	100%	100%
EL-14	Isolasjon og jord	100%	100%	100%
EL-15	Isolasjon og jord	100%	100%	100%
EL-16	Isolasjon og jord	100%	100%	100%
EL-17	Isolasjon og jord	100%	100%	100%
EL-18	Isolasjon og jord	100%	100%	100%
EL-19	Isolasjon og jord	100%	100%	100%
EL-20	Isolasjon og jord	100%	100%	100%



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2006. De drenerende massene skal sammen med drensledningen sørge for at grunnvannstanden holdes på et tilstrekkelig lavt nivå slik at vann ikke trenger inn eller kapillært suges opp i fundamentene. Videre skal dreneringen bidra til stabilitet i grunnen under fundamentene og beskytte grunnen mot erosjon, oppbløting og nedsatt bæreevne.

Denne boligen har ringmur med støpt plate på mark hvor gulvkonstruksjonen inkludert varmeisolasjon i hovedsak ligger over terrengnivå. Konstruksjonen har normalt ikke synlig utvendig fuktsikring som på en grunnmur hvor det er rom under terreng. Drenerende masser under og mot ringmur, og evt. drensledning hvis dette er lagt er vurdert etter alder.

Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på støpt plate mot mark.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Terrengforhold

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

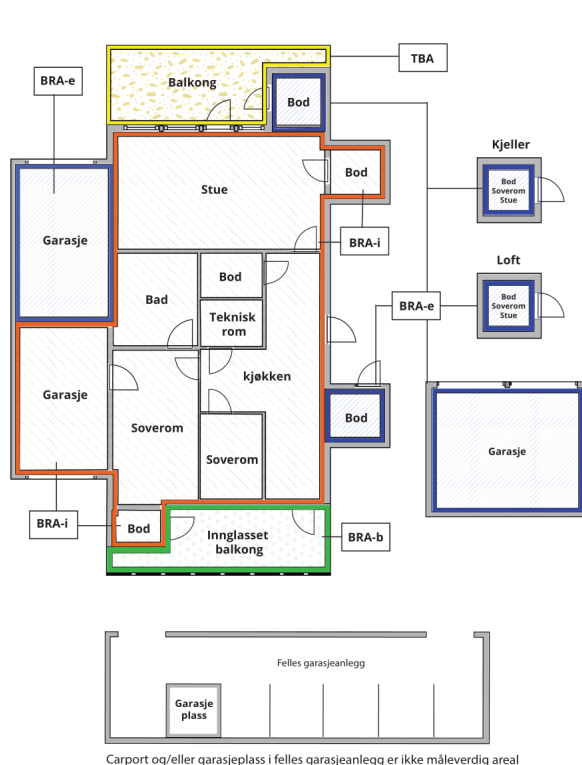
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	129			129	71
SUM	129				71
SUM BRA	129				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, stue/kjøkken, gang, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæringen.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		48		48	
SUM		48			
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Garasje ca. 36 kvm.

Bod ca. 12 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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	120	9
Garasje	0	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Daniel Østbye	Takstingenør
	Rune Haugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	154	146		0	1298.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Kleivdalsåsen 9							
Hjemmelshaver Haugen Rune							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på tettstedet Setskog i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet og skråene naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Dobbeltgarasjen er oppført i trekonstruksjoner på ringmur av lettklinkerblokker. Utvendige vegger er kledd med stående trekledning. Garasjen har saltak teknet med betongtakstein. Innvendig er garasjen delvis isolert. Det er etablert et isolert bodrom med egen inngangsdør for praktisk oppbevaring. Garasjen har to metallporter, begge utstyrt med elektriske motor. Det er installert både belysning og stikkontakter. Over garasjen er det etablert en hems for lagring, med adkomst via loftsluke.

Vedlikehold

Ingen strakstiltak anses som nødvendig.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.12.2025		Gjennomgått	7	Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	29.01.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	29.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	
2	16.01.2026	
3	29.01.2026	

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 fukttinnhold 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.