

Tilstandsrapport

RAMBOLL



Enebolig



Linåkerveien 55B, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 192, bnr. 931, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 18.02.2025

Rapportdato: 24.02.2025

Oppdragsnr.: 21410-1294

Referansenummer: YL7604

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL



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

Rambøll Norge

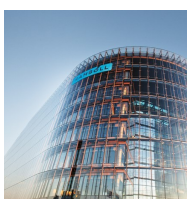
Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

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 fuktøk.

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

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig trolig oppført ca. 1963 på opparbeidet tomt, beliggende i Aurskog-Høland, Akershus fylke. Hovedhuset er et trehus. Boligen er opplyst å være tilbygget i diverse tidsperioder. Det er en dobbeltgarasje, lekestue og uthus i tillegg til hovedbygningen.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Uthusets utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Lekestue/hagebod ble oppført i 2019.

Bygningens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjoner av tre.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har stående trebordkledning
hovedsaklig og liggende trekledning på gavler.

Malte trevinduer med 2-lags glass prod. 1977,
1983, 1988 og 2006. Malte trevinduer med koblet glass, fra
byggeåret.

Entredør i malt formpresset utførelse med
glassfelt med 2-lags glass prod. 2009.
Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon
med lav brystning og glassfelt med 2-lags glass
prod. 1988.

2 stk takoverbygde terrasser i trekonstruksjoner.
Fundamentert på mark og på punktfundamenter.
Spaltegulv av tre. Takoverbygg i trekonstruksjon.

Utvendig trapp i trekonstruksjon med rekkverk på en
side.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, vinylbelegg, heltregulv, fliser og betong.
Vegger: Malt strie, malte plater, panelplater, fliser
og betong. Himling: Himlingsplater, malte slette flater og
betong.

Etasjeskiller mellom kjeller - 1. etg. er konstruert
med plasstøpt betongdekke.
Øvrige gulvkonstruksjoner og etasjeskillere er av
trebjelkelag fra respektive byggeår.

Trapper: 90 graders malt tretrapp mellom 1. og 2.
etasje. Rett tretrapp mellom kjeller og 1. etasje.
Innerdører: Malte slette dører og malte
trefyllingsdører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue i

opprinnelig del og elementpeis i stue tilbygd del.
Luft-til-luft varmepumpe i stue.
Elektrisk gulvvarme baderom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling
med malte tak-essplater. Det inneholder et vegghengt
servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur.
Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.
Dusjhjørne med dører og vegger av plast og metall. Dusjbatteri er
tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er gulvmontert. Avtrekksventilen for ventilasjon er
plassert på vegg.
Vannrørene er av kobber mens avløpsrørene er laget av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter
og inkluderer benkeskap, overskap og ett benkehjørneskap med
karusellfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har
laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I
benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps
kran for enkel betjening. Det er benkeskapsbelysning for godt
arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, komfyr
og oppvaskmaskin i benk og en nedfelt keramisk platetopp.
Ventilatoren er plassert i et overskap.
Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast. Det er litt
svelling på veggplate bak vask. dette til informasjon. Det er
kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Del av avløpsrør i betonggulv kjeller er fra byggeåret (vurdert til å
være av
støpejern).

Avtrekk fra ventilator kjøkken.
Avtrekk fra vifte bad.
Forøvrig tilluft/naturlig ventilasjon med veggventiler/vindusspalter
i
boligen.

Luft-til-luft varmepumpe i stue med produksjonsår 2013.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.
Det vurderes å være drenering med drenerør rundt grunnmur.
Synlig grunnmursplast på deler av boligen.
Grunnmur av betong i tilbygd del.
Grunnmur/ringmur vurdert til å kunne være av lettklinkerblokker i
tilbygd del.

Beskrivelse av eiendommen

Tomten er flat og svakt skrånende ned mot øst.
Utvendige avløpsrør er vurdert til å være av plast og støpejern.
Utvendig vannledning er av jernrør (vurdert til å være fra byggeåret).
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Lekestue/hagebod.

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Uthus.

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

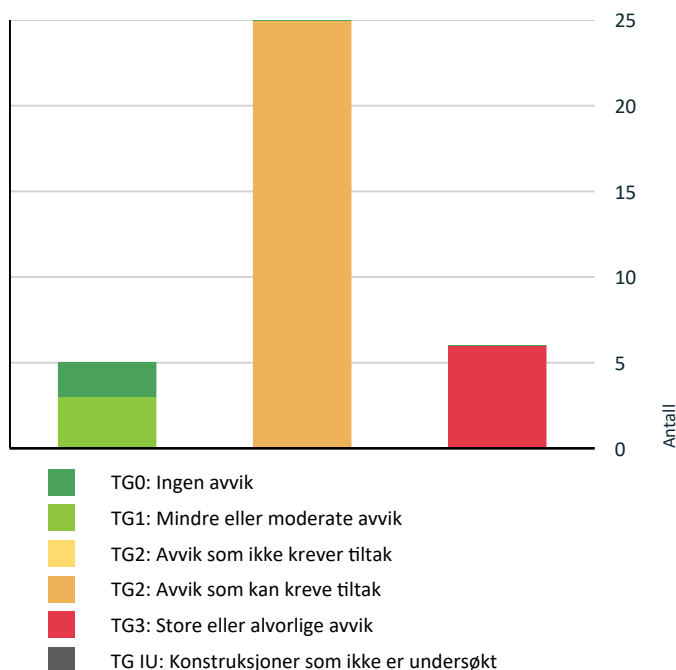
Dobbeltgarasje.

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

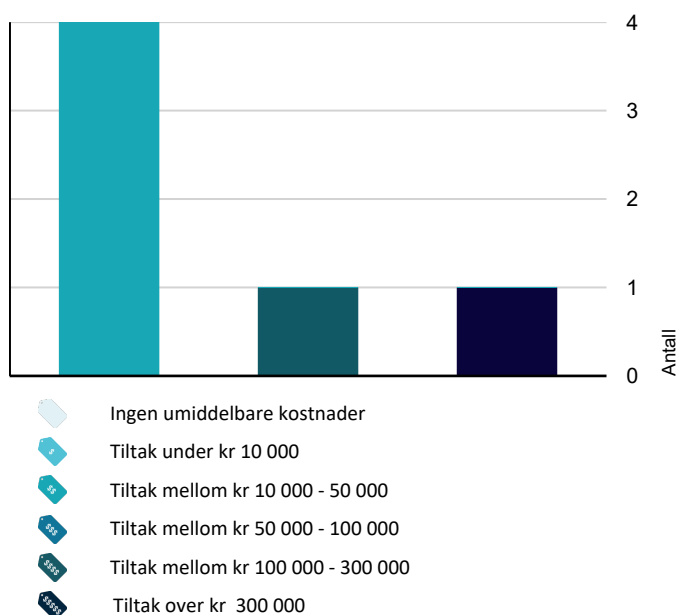
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Ildsted i spisestue er plassert nærmere enn 300 mm fra brennbart materiale. Det er ikke fremlagt monteringsanvisning for ildstedet på befaringsstidspunktet.
Det ble observert pussavskalling og riss i pipe i kjeller på befaringsstidspunktet.
Deler av pipen er innkledd i 2.etasje.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er lekkasje i vannrør i kjellerrom.
Stoppekran er rusten og tilstand er uvisst(ikke funksjonstestet grunnet tilstand).



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Se også avsnitt om rom under terreng, da disse punkter må sees i sammenheng.



Kostnadsestimat: Over 300 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Yttertakteking og undertak er fra boligens byggeår. Det ble observert en brukket mønepanne og manglende isbord på takflate over stue. Selv om det ikke er oppdaget problemer av større betydning utover brukket mønepanne og manglende isbord, tilsier yttertaktekingens alder at taket bør holdes under årlig oppsikt. Gjenværende levetid på taket er vanskelig å fastslå, men akutte tiltak er vurdert å ikke være nødvendige. Mindre reparasjoner/utskiftninger kan fort bli nødvendig for å forlenge levetiden. Derfor bør både tak, men også kaldtloft holdes under regelmessig oppsikt for å kunne oppdage problemer tidlig.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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.

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



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilering av ytterkledning er mangelfull. Ytterkledning er stedvis oppsprukket. Det er stedvis ufagmessig avslutning av trekledning rundt vinduer.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Undertaket er misfarget.

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Det ble på befaringstidspunktet observert synlig vann/kondens på papp mot gavlvegg i blindkott mot nord-øst, det ble i tillegg med protimeter fuktsøkingsinstrument og hammerelektrode målt forhøyede fuktverdier i treverk i området.

Det er påvist andre avvik:

Det er ingen inspeksjonsmulighet til loft over tilbygde deler.

Deler av takkonstruksjonen (skråtak innvendig) er ikke mulig å inspisere da det er en lukket konstruksjon. Det ble påvist spor etter gnagere i blindkott.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er utvendig stedvis observert mangelfulle og utette detaljer på omramming av vinduer.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassedør har slitasje og subber i terskel.

Terrassedør har begrenset gjenværende brukstid.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble på befaringstidspunktet observert skjevheter i dekket på treplating. Årsak er vurdert til å kunne være telehiv/ ufagmessig fundamentering. Konstruksjonen er lukket og fundamenter er ikke tilgjengelig for inspeksjon.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

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

Det ble på befaringstidspunktet observert fuktmerke i bod i 2. etasje. Usikkert om dette stammer fra pågående lekkasje/kondens eller om dette er eldre fuktmerke. Det ble med protimeter fuktsøkingsinstrument ikke registrert unormale fuktutslag på befaringstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble påvist muggsopp på overflater av organisk materiale(dører og innredning).

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

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Betonggulv har merkbare planavvik/ujevnheter og slitasje.

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Kryp Kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! Våtrom > 2. 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 > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Feil fall på gulv. Laveste punktet er i hjørne bak toaletten. Lekkasjevann vil renne til dette område. Fliser med dårlig vedheft mot underlaget (bom). Fliser med dårlig vedheft mot underlaget kan sprekke.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ikke påvist forsvarlig og tilfredsstillende tettedetaljer i rørgjennomføring, og dermed kan lekkasje/skade ikke utelukkes.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sisterne for toalett slipper igjennom vann. Servantskap har skader.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilasjonsspalte i dør/terskel er ikke etablert. Dette fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Avtrekksvifte er ikke rengjort, dette fører til dårligere effekt.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Slange for avtrekk er ikke festet til motor.

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i soverom 2.et. Det elektriske anlegget er basert på skjulte og synlige føringsveier. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent og skjult.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Det er avvik:

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1963

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra ca 1985-1990. Alder er satt av bygningssakkyndig uten konkrete fakta.

Taket er besiktiget ved fysisk å være på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttertaktekking og undertak er fra boligens byggeår. Det ble observert en brukket mønepanne og manglende isbord på takflate over stue. Selv om det ikke er oppdaget problemer av større betydning utover brukket mønepanne og manglende isbord, tilsier yttertaktekkingens alder at taket bør holdes under årlig oppsikt. Gjenværende levetid på taket er vanskelig å fastslå, men akutte tiltak er vurdert å ikke være nødvendige. Mindre reparasjoner/utskiftninger kan fort bli nødvendig for å forlenge levetiden. Derfor bør både tak, men også kaldtloft holdes under regelmessig oppsikt for å kunne oppdage problemer tidlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprukket mønepanne og isbord:

Anbefaler at dette skiftes så snart som mulig.

Straktiltak utover ovennevnte punkter anses ikke og være nødvendig, men på sikt bør vedlikeholdsarbeider/utskifting planlegges. Det anbefales at taket jevnlig holdes under oppsyn for og se etter negativ utvikling.

Tilstandsrapport



Brukket mønepanne.



Manglende isbord.



Hovedtak med pipebeslag.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av metall.

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.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

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



pipebeslag med rustmerker.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning hovedsaklig og liggende trekledning på gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilering av ytterkledning er mangelfull.

Ytterkledning er stedvis oppsprukket.

Det er stedvis ufagmessig avslutning av trekledning rundt vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadet og sprukket trekledning bør skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres



Mangelfull lufting bak kledning.



Ufagmessig avslutning av kledning over vindu.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldt loft med adkomst via luke i gang 2.etasje. Takkonstruksjon i treverk, ca 10 cm isolasjon i bjelkelag. Ventilert i gavlvegg. Kaldtloftet er begrenset innsisert via luke.

Blindkott med adkomst via luker i knevegger i soverom. Knevegger er etterisolert i 2024. Det har i følge selgers opplysninger vært kondensproblemer i blindkott tidligere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Undertaket er misfarget.

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det ble på befaringstidspunktet observert synlig vann/ kondens på papp mot gavlvegg i blindkott mot nord-øst, det ble i tillegg med protimeter fuktsøkingsinstrument og hammerelektrode målt forhøyede fuktverdier i treverk i området.

Det er påvist andre avvik:

Det er ingen inspeksjonsmulighet til loft over tilbygde deler.

Deler av takkonstruksjonen (skråtak innvendig) er ikke mulig å inspisere da det er en lukket konstruksjon.

Det ble påvist spor etter gnagere i blindkott.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Videre undersøkelser for å kartlegge årsaken til fuktproblematikk bør påregnes. Tiltak for å utbedre årsaken bør påregnes.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør lages inspeksjonsmulighet til loft på tilbygde deler.

Skjulte skader i lukkede konstruksjoner kan ikke utelukkes.

Videre undersøkelser for å kartlegge omfang av gnagervirksomhet bør utføres.



Misfarget undertak i blindkott og manglende lufting nederst på taket.



Synlig vann/kondens på veggflate i blindkott.



Måling av trefukt i blindkott.



Måling av trefukt i blindkott.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass prod. 1977, 1983, 1988 og 2006.

Malte trevinduer med koblet glass, fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er utvendig stedvis observert mangelfulle og utette detaljer på omramming av vinduer.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig at vinduer med lang brukstid og høy slitasjegrad på sikt må byttes. Dette vil redusere varmetapet i boligen og samtidig sikre god funksjonalitet i årene fremmeover.

Tiltak er og observere jevnlig over tid, se etter tegn til negativ utvikling. Tiltak ved behov.

Tilstandsrapport



Usikre tettedetaljer rundt vindu i 2.etasje.

TG 2 Dører

Entredør i malt formpresset utførelse med glassfelt med 2-lags glass prod. 2009. Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med lav brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 1988.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedør har slitasje og subber i terskel.

Terrassedør har begrenset gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedør bør utbedres evt skiftes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 stk takoverbygd terrasse på 8 m2 og 1 stk takoverbygd platting i trekonstruksjoner 11 m2. Fundamentert på mark og på punktfundamenter. Spaltegulv av tre. Takoverbygg i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble på befaringstidspunktet observert skjevheter i dekket på treplatting. Årsak er vurdert til å kunne være telehiv/ ufagmessig fundamentering. Konstruksjonen er lukket og fundamenter er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppretting/utbedring av skjevheter må utføres for å lukke avviket

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon. Rekkverk av tre på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, vinylbelegg, heltregulv, fliser og betong.

Tilstandsrapport

Vegger: Malt strie, malte plater, panelplater, fliser og betong.
Himling: Himlingsplater, malte slette flater og betong.

Vurdering av avvik:

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

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

Det ble på befaringstidspunktet observert fuktmerke i bod i 2.etasje. Usikkert om dette stammer fra pågående lekkasje/kondens eller om dette er eldre fuktmerke. Det ble med protimeter fuksøkingsinstrument ikke registrert unormale fuktutslag på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater må utbedres/fornyes eller skiftes for å lukke avviket.
Videre undersøkelser for å fastslå årsak til fuktmerke anbefales.



Fuktmerke i bod 2.etasje.



Fuktmerke i bod 2.etasje.



Laminatgulv i 1. etasje med sprekker i sammenføyninger.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom kjeller - 1. etg. er konstruert med plasstøpt betongdekke.

Øvrige gulvkonstruksjoner og etasjeskillere er av trebjelkelag fra respektive byggeår.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 20 mm. Måling over 2 meter 15 mm

soverom 2.et. 30 mm. Måling over 2 meter 20 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 226 cm.

2. et. Laveste-Høyeste 156-215 cm

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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.

TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe vurdert til å være fra byggeår.

Pipe av lettklinker fra ukjent årstall.
to stk vedfyrte peisovner i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildsted i spisestue er plassert nærmere enn 300 mm fra brennbart materiale. Det er ikke fremlagt monteringsanvisning for ildstedet på befaringstidspunktet.

Det ble observert pussavskalling og riss i pipe i kjeller på befaringstidspunktet.

Deler av pipen er innkledd i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ildstedet er på generelt grunnlag plassert for nærme brennbart materiale. Det kan være egenskaper ved ovnen som gjør at avvik fra generell regel kan godtas. Videre undersøkelser vedrørende ovnens monteringsanvisning eller utbedring av avstand til brennbart materiale anbefales.

Innkledd teglsteinspipe. Alle fire sider skal være synlige. Utbedring fjerning av materialer bør påregnes.

Vurdering av pipe og ildsteder utført av brannteknisk kompetent personell anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



For liten avstand til brennbart materiale.



Pussavskalling på teglsteinspipe i kjeller.



Innkledd pipe i 2.etasje.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller har gulv av av betong og vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det ble påvist muggsopp på overflater av organisk materiale(dører og innredning).

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

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Betonggulv har merkbare planavvik/ujevnheter og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Punktet må sees i sammenheng med dreneringens alder. for videre informasjon, se punkt om drenering.

Tilstandsrapport



Synlige fuktmerker i kjeller.



Synlige fuktmerker i kjeller.



Synlig saltutslag i kjeller.

Krypkjeller

Tilbygde deler har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Etablering av adkomst for inspeksjon bør påregnes.



Ventiler i grunnmur som indikerer krypekjeller under boligen.

Innvendige trapper - 2

Rett tretrapp mellom kjeller og 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trapp bør omkonstrueres/skiftes for å sikre trygg adkomst til kjeller.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp til kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

90 graders malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

TG 2 Innvendige dører

Malte slette dører og malte trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malte tak-essplater. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret. Dusjhjørne med dører og vegger av plast og metall. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er gulvmontert. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av kobber mens avløpsrørene er laget av plast.

2. 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

Tilstandsrapport

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Feil fall på gulv. Laveste punktet er i hjørne bak toaletten. Lekkasjevann vil renne til dette område. Fliser med dårlig vedheft mot underlaget (bom). Fliser med dårlig vedheft mot underlaget kan sprekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet må bygges om for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ikke påvist forsvarlig og tilfredsstillende tettedetaljer i rørgjennomføring, og dermed kan lekkasje/skade ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Som skadebegrensende tiltak kan utettheter i forbindelse med rørgjennomføringer tettes med silikon etc. Det påpekes at dette kun er et midlertidig tiltak for å begrense skadeomfanget hvis en plutselig lekkasje skulle oppstå. Det må planlegges full renovering av våtrommet da restlevetiden anses og være marginal.



Hovedsluk på bad.



Hjelpesluk i dusjsone.



Rørgjennomføring.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sisterne for toalett slipper igjennom vann.

Servantskap har skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Toalettsisterne må repareres og servantskap må trolig skiftes for å lukke avviket.



Fuktskadet innredning.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsspalte i dør/terskel er ikke etablert. Dette fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket.

Avtreksvifte er ikke rengjort, dette fører til dårligere effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere ventilasjonsspalte i underkant dør.

Avtreksvifte må rengjøres.



Avtreksvifte på bad.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

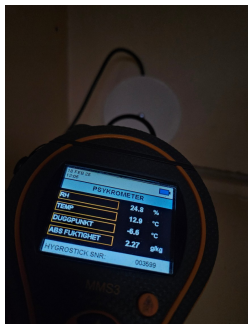
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Det er avdekket plast i konstruksjonen. Plast i konstruksjon mot bad er ikke anbefalt i dag.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra entré mot dusjsone, 24% ved 12 grader.

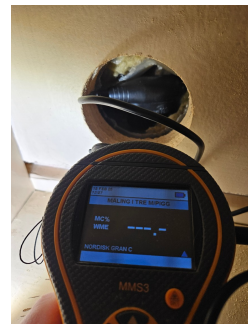
Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Måling av RF i lukket veggkonstruksjon.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap og ett benkehjørneskap med karusellfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin i benk og en nedfelt keramisk platetopp. Ventilatoren er plassert i et overskap.

Vannrørene er av kobber og avløpsrørene er av plast.

Det er litt svelling på veggplate bak vask. dette til informasjon.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slange for avtrekk er ikke festet til motor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slange for avtrekk må festes til motor for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Løs slange på ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avvik:

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

Det er lekkasje i vannrør i kjellerrom.

Stoppekran er rusten og tilstand er uviss (ikke funksjonstestet grunnet tilstand).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasje må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Kostnadsestimat gjelder videre undersøkelser av fagperson, reparasjon av lekkasjepunkt i kjeller og utbedring av hovedstoppekran.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

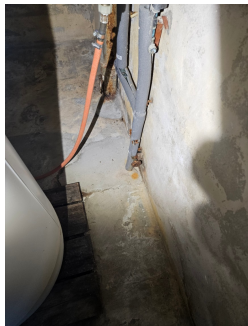
Tilstandsrapport



Lekkasje på vannrør i kjeller.



Fuktmerker på gulv under lekkasjepunkt i kjeller.



Hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra ca. 1985 iht. eier.
Del av avløpsrør i betonggulv kjeller er fra byggeåret (antas av støpejern).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Andre tiltak:

Del av avløpsrør som er fra byggeåret bør skiftes ut i nær fremtid.

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk fra ventilator kjøkken.
Avtrekk fra vifte bad.
Forøvrig tilluft/naturlig ventilasjon med veggventiler/vindusspalter i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe i stue med produksjonsår 2013.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2006 iht. eier.

Varmtvannstanken er plassert i kjellerrom med sluk.

Berederen er tilkoblet med stikkontakt og ikke direktekoblet. Dette er ikke en anbefalt løsning. Det er ikke krav om utbedring til dagens standard, men utbedring anbefales grunnet risiko.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i soverom 2.et. Det elektriske anlegget er basert på skjulte og synlige føringsveier. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent og skjult.

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.
Vet ikke.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Vet ikke.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Samsvarserklæring på deler av arbeider etter år 2000 opplyses av eier å finnes, men denne er ikke verifisert av boliginspektøren.
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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

9.

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 og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat fra

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas å være drenering med drensør rundt grunnmur. Synlig grunnmursplast på deler av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Se også avsnitt om rom under terreng, da disse punkter må sees i sammenheng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong i tilbygd del.

Grunnmur/ringmur vurdert til å kunne være av lettklinkerblokker i tilbygd del.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Lokal utbedring må utføres for å lukke avviket.



Sprekkog pussavskalling på grunnmur til venstre for inngangsparti.

TG 0 Terengforhold

Tomten er flat og svakt skrånende ned mot øst.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast (fra ca. 1985 iht. eier) og utvendig vannledning er av jernrør (vurdert til å være fra byggeåret). Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Bygninger på eiendommen

Lekestue/hagebod.



Anvendelse

Lekestue lagringsplass.

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeår er opplyst av selger.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det ble observert manglende vindskier på befaringsstidspunktet, dette kan nedsette levetiden på taket. Vindskier bør monteres. Øvrig vedlikehold kan iverksettes ved behov.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Lekestue med gulvflate på ca 6 m²(ALH).

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med takshingel.

Gangdør i trekonstruksjon.

Innvendig innredet med heltregulv, panelplater og himlingspanel

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

Uthus.



Anvendelse

Lagringsplass.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygningen har enkel standard.

Bygningen har god funksjonalitet til bruksformålet.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Frittstående uthus på ca 13 m². Tilliggende vedbod er ikke oppmålt.

Bygningen er fundamentert med punktfundamentering/blokker av betong på mark. Ukjent grunnforhold.

Vegger er oppført med reisverk av tre.

Vegger er utvendig kledd med trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med takshingel.

Gangdør i trekonstruksjon.

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

Dobbeltgarasje.



Anvendelse

Lagring.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Dobbeltgarasje på 34 m2. Bygget er gammelt og har slitasje og vedlikeholdsbehov.

Det er sprekker flere steder i vegger/murkonstruksjonen og utbedringer bør påregnes.

Det er sprekker i betonggulvet.

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Bygningen er oppført med murte lettklinkerblokker.

Betonggulv.

Vegger utvendig har malt murpuss.

Fremskyvet saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med takshingel.

1 vippeport i trekonstruksjon.

1 slagport i trekonstruksjon.

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

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

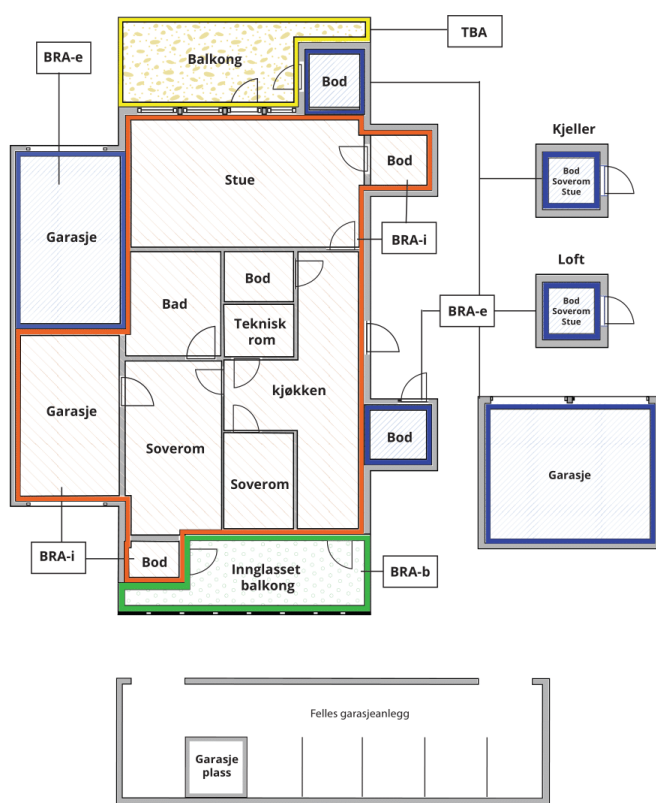
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 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 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.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	36			36		3	39
1. Etasje	116			116	19		116
Kjeller						60	60
SUM	152				19	63	215
SUM BRA	152						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Gang, Bad, Bod, Kjøkken, Soverom, Spisestue, Stue		
1. Etasje	Gang, Soverom, Bod, Soverom 2		
Kjeller	Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Kommentar

2.etasje har et totalt gulvareal(GUA) på 39 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 36 m2 av arealet måleverdig som bruksareal(BRA-i). De delene av arealet som har lav himlingshøyde(ALH) utgjør 3 m2.

Kjelleren er oppmålt til 60 m2 ALH, men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Til informasjon: Rom for varig opphold i stue 1.etasje avviker i forhold til dagen forskriftskrav for dagslys.

Lekestue/hagebod.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						6	6

SUM		6	6
SUM BRA			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Allrom	

Kommentar

Lekestue er oppmålt til 6 m2(ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Uthus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Dobbeltgarasje.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	145	7
Lekestue/hagebod.	0	0
Uthus.	0	13
Dobbeltgarasje.	0	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2025	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Tim Roar Fauske	Takstingeniør
	Jansen Invest Og Drift AS	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	931		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Linåkerveien 55B							
Hjemmelshaver Jansen Invest Og Drift AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Aursmoen i Aurskog-Høland Kommune. Akershus fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg.

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

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med busker, diverse, beplantning, plenområder og gruslagt oppkjørsel. Biloppstillingsplasser foran boligen.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Siste hjemmelsovergang

År

2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Selger er profesjonell part.

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring. Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringstidspunktet. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringstidspunktet. Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selv 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.