


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Jerpeveien 8, 1930 AURSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 192, bnr. 1, fnr. 135

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 15.01.2025

Rapportdato: 31.01.2025

Oppdragsnr.: 10816-25005

Referansenummer: YQ6147

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

Vår ref:



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.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Petter Larsen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig, garasje og uthus.

Eneboligen ble oppført i 1971 og ble tilbygd mot øst i 1989. Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1973. Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten, men det er gjort enkelte kommentarer til standard og avvik.

Uthuset ble oppført i ca. 2020 iht. eier. Uthusets utførelse er enkelt beskrevet i rapporten, men det er gjort enkelte kommentarer til standard og avvik.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG [Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryp loft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Taktekingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og med 3-lags glass. Soverom i kjelleretasje har PVC vindu med 2-lags glass. Det er trevinduer med koblet glass i kjelleretasje forøvrig.

Entredør i malt formpresset utførelse med glassfelt. Terrassedør er 2-fløyet i PVC med glassfelt med 2-lags glass.

Terrasse i trekonstruksjon (ukjent fundamentering). Spaltegulv av tre. Rekkverk av PVC og levegg i malt trekonstruksjon.

Takoverbygd inngangsparti med fliser på gulvet.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett, laminat, heltregulv, gulvbelegg og betong. Vegger: Trepanel, malte flater/plater, tapet, panelplater/mdf, badromsplater, fliser og murpuss. Himling: Trepanel, himlingsplater, himlingspanel/mdf og malte flater/plater.

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn. Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

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

Trapp: Rett malt tretrapp.

Innerdører: Formpressede 3-speilsdører. Malt heltredører/trefyllingsdører. 1 foldedør. 1 dør med glassfelt.

Oppvarming: Vedfyring med elementpeis med innsats i stue 1. etasje og vedovn i kjellerstue.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Servantskap, veggskap og speil med lys. Dusjkabinett.

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap.

Bad/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjforheng. Servant.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.

Ventilator med avtrekk.

Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Kjølerom i kjelleretasje.

Gulv: Vinylbelegg.

Vegger: Trepanel.

Himling: Trepanel.

Dør i enkel trekonstruksjon.

Kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør nedstøpt i kjellergulv er trolig sementrør.

Varmtvannstanken er på ca. 160 liter og er plassert i kjellerrom med overløp til vaskerom (hull i vegg).

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter hovedsaklig.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkken.

Luft-til-luft varmepumpe i 1. etasje.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering med drenerør rundt grunnmur.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tomten rundt boligen er hovedsaklig flat.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendig vannledning er av plast (PEL).

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	207 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	183 m ²
Totalpris	4 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Plantegning av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det opprinnelige tredje soverommet i etasjen er nå en del av stuen.

Det er store avvik på rom i kjelleretasjen iht. tegningen med bla. kjellerstue som ikke er beskrevet på tegningen. Rom i kjelleretasje er ikke godkjent iht. dagens bruk.

1 soverom i kjeller er godkjent bruksendret til soverom iht. ferdigattest utstedt 15.01.2025.

Garasje

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

Tegning av garasjen stemmer med dagens bruk, men tilbygd carport er ikke beskrevet på tegningen.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

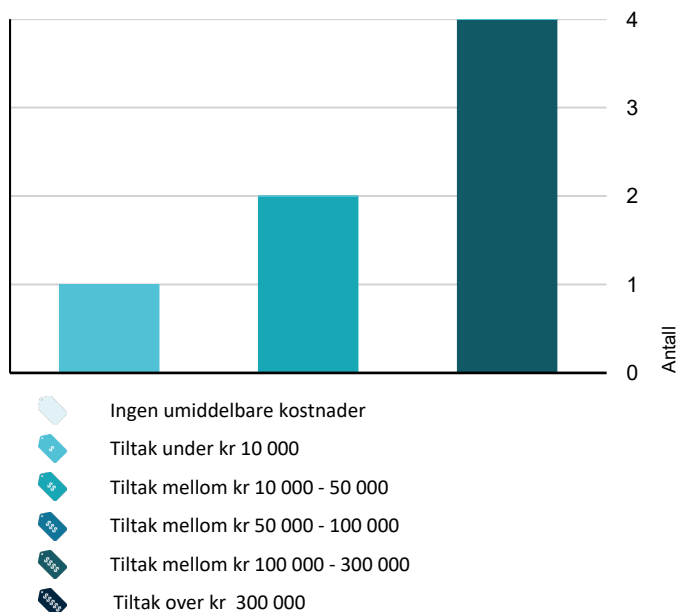
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takoverbygd inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Kjelleretasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjelleretasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeår iht. eier.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Tilbygd mot øst.
------	---------	------------------



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis tørkesprekker og vær-/aldersslitasje på kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2012 iht. eier. Undertaket, sløyfer, lekter og undertaksbelegget er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2012 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Montering av snøfangere bør vurderes.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/krypløft.

Undertak av trebord.

Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det er misfarget undertak rundt ventiler og rundt pipe - trolig oppstått etter lekkasje. Ingen synlig lekkasjer der pr. i dag, men dette bør kontrolleres ytterligere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser av utvendige beslag ved takgjennomføringer anbefales.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og med 3-lags glass, Soverom i kjelleretasje har PVC vindu med 2-lags glass. Det er trevinduer med koblet glass i kjelleretasje forøvrig.

Enkelte vinduer er fra byggeåret og enkelte er skiftet i senere tid. Det er skiftet vindusglass i enkelte vindusrammer i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Enkelte vinduer har slitasje, fuktskjolder og tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Dører

Entredør i malt formpresset utførelse med glassfelt. Terrassedør er 2-fløyet i PVC med glassfelt med 2-lags glass.

TG IU Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon (ukjent fundamentering). Spaltegulv av tre. Rekkverk av PVC og levegg i malt trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG 2 Takoverbygd inngangsparti

Takoverbygd inngangsparti med betongdekke med fliser.

Det er rom i kjeller under takoverbygd inngangsparti. Type tettesjikt/membran på gulvet under flisene er ikke kjent. Konstruksjon fra 1989 og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Det er bom (hulrom) under enkelte fliser. Fliser utvendig har generelt stor risiko for skader pga. frostsprengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Fliser med bom har fare for å løsne over tid og det må da gjøres tiltak.



TG 3 Andre utvendige forhold - 2

Stolper til takutbygg mot syd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råteskade i bunn av stolpe mot sydvest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stolpen bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, parkett, laminat, heltregulv, gulvbelegg og betong.
Vegger: Trepanel, malte flater/plater, tapet, panelplater/mdf, baderomsplater, fliser og murpuss.

Himling: Trepanel, himlingsplater, himlingspanel/mdf og malte flater/plater.

Vurdering av avvik:

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

Parkettgulv har stedvis slitasje og slitasjemerker.

Laminatgulv har stedvis svelling i skjøter, gliper i skjøter og slitasje.
Fliser i entre har bom (hulrom) antas å være lagt på tregulv (ustabil underlag).

Det er stedvis noe ufagmessige innredningsarbeider og generelt enkel håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Krav til standard vil være avgjørende for tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er merkbare skjevheter/planavvik på gulv i kjelleretasje.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis gulvknirk - dette antas å skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak mot gulvknirk.

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

Boligen har elementpipe. Det er ettermontert stålrør i pipe i senere tid iht. eier.

Tilkoblet elementpeis med innsats i stue 1. etasje.

Tilkoblet vedovn i kjellerstue.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må lages større avstand til brennbart materiale.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Kjellerstue har heltregulv og vegger med plater og trepanel.

Hulltaking er foretatt.

Hulltaking ble foretatt i vegg/utforet grunnmur i kjellestue. Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Iht. forskrift til avhendingsloven ble det foretatt hulltaking ett sted i U. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er stedvis svertesopp i mellom gulv og gulvlist og dette skyldes fuktighet i konstruksjonen.

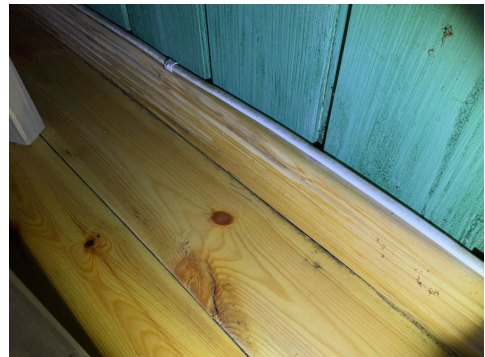
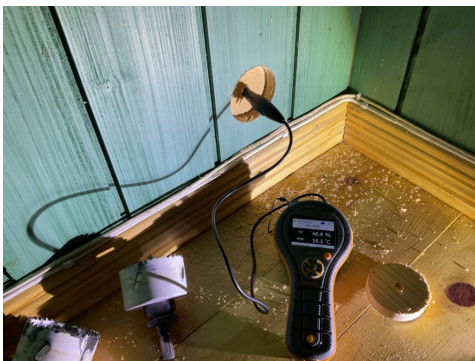
Fuktskader i form av råteskader andre steder i kjelleretasjen kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bod i kjeller har betonggulv med gulvbelegg og veggene har mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulvet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen for å lukke avviket.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har rett malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det mangler håndløper på 1 side i trappeløpet.

Det er unormalt høye opptrinn i trappen.

Trappen har generelt enkel standard med slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Krav til standard vil være avgjørende for evt. andre tiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Formpressede 3-speilsdører.
Malt heltredører/trefyllingsdører.
1 foldedør.
1 dør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dørblad er skjeve/vridde.
Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

KJELLERETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble bygget i ca. 1983 iht. eier.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater.
Himling: Malte slette flater/plater.

Vurdering av avvik:

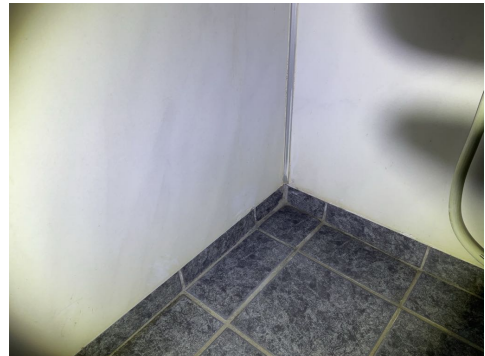
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler bunnlist/tettelst i bunn av baderomsplatene.
Det er slitasje/fuktskader stedvis i bunn av baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.



KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 3 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Gulvet er flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er flatt og mangler fall.

Det er kun sluk i dusjnise som har høy tett terskel og evt. lekkasjevann fra andre installasjoner vil dermed ikke finne vei til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fra 1983 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ingen kjent membranløsning. Dette kan medføre fukttoppsug i betonggulvet og fuktskader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må membran og sluk skiftes ut og da må hele baderommet rehabiliteres og kostnadsestimat er vurdert i forhold til dette.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjforheng. Servant.

KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra bod mot dusjnise bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Med stikkelektroder ble det målt forhøyde fuktverdier ca. 18% (vektprosent) i treverk i vegg - antas pga. kapilærsug av fukt fra grunn og/eller fuktighet fra våt sone på bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen. Baderommet må rehabiliteres for å lukke avviket.



1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet har teknisk standard med sluk, membran, vann-/avløpsrør fra byggeåret.

Baderommet ble overflateoppusset (med fliser) og det ble skiftet innredninger og utstyr i ca. 2021 iht. eier.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malt trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Flisarbeidet fremstår som ufagmessig (dårlig håndverksmessig utførelse).

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dører til topp slukrist er ca. 10 og 15mm.

Tilstandsrapport

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.
- Det er avvik:

Flisarbeidet fremstår som ufagmessig (dårlig håndverksmessig utførelse). Det er sprang i mellom fliser (ujevne overganger). Det er benyttet hard fuge i overganger mellom gulv og vegg (ikke anbefalt løsning med fare for at flisene løsner/sprekker).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas utbedringer for å lukke avvikene.
Dersom baderommet skal rehabiliteres må fallforholdet utbedres.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluk og membran er fra byggeåret og har nådd forventet levetid.
Type membranløsning er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett.

For å lukke avviket må membran og sluk skiftes ut og da må hele baderommet rehabiliteres og kostnadsestimat er vurdert i forhold til dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Servantskap, veggskap og speil med lys. Dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Servantskapet har svelleskade på skrog og 1 liten skade i servanten.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med himlingsventil og veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnische bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.

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



KJELLERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har teknisk standard fra byggeåret.

Vaskerommet er oppusset med overflater og innredninger i senere tid.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Trepanel.
Himling: Trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

KJELLERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Gulvet har marginalt fall til sluk og deler av gulvet er flatt.
Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 10mm.

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.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Gulvet har kun 10mm. fall totalt og deler av gulvet er flatt (mangler fall).
Det ble påvist sprekke i 1 gulvflis ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Fliser må skiftes.

KJELLERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk fra byggeåret og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er rustskader i sluket.

Det er ingen kjent membranløsning. Dette kan medføre fukttoppsug i betonggulvet og fuktskader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må membran og sluk skiftes ut og da må hele vaskerommet rehabiliteres og kostnadsestimat er vurdert i forhold til dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin.
Benkeskap.

KJELLERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Rommet har vegger av murte lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i gulvet.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen for å lukke avviket.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.
Innredningen er fra ca. 2000 iht. eier og har normal brukslitasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM

KJELLERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i kjelleretasje.

Gulv: Vinylbelegg.
Vegger: Trepanel.
Himling: Trepanel.

Dør i enkel trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

Det er ingen synlige ventiler for lufting rundt konstruksjonen.
Det er uisolert dør til kjølerommet og døren er ikke egnet for bruk i kjølerom.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Døren bør skiftes ut.

KJELLERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Avløpsrør nedstøpt i kjellergulv er trolig sementrør. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter hovedsaklig.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkken.

TG 2 Varmesentral

Tilstandsrapport

Luft-til-luft varmepumpe i 1. etasje.

Varmepumpen har produksjonsår 2008.

Varmepumpens tilstand er ikke vurdert, men den var i normal drift på befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 160 liter, har produksjonsår 1971 og er plassert i kjellerrom med overløp til vaskerom (hull i veggen).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret hovedsaklig.

Det er gjort enkelte arbeider på anlegget i senere tid.

Det ble avholdt tilsyn 05.01.2023 og avvik som da ble avdekket er utbedret og tilsynssaken er avsluttet iht. dokument datert 23.01.2023.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei



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.

Røykvarsler og slukkeapparat.

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

Nei

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering med drenerør rundt grunnmur, fra byggeåret hovedsaklig. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

Det er montert grunnmursplate på del av tilbygd del i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Tomten rundt boligen er hovedsaklig flat.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendig vannledning er av plast (PEL) fra 2018 (til kum på tomten).

Fra kum og inn i boligen er det vannledning av kobber og avløpsledning fra byggeåret.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

1973

Kommentar

Byggeår iht. tegning.

Standard

Bygningen har enkel bygningsmessig standard.
Det er vesentlige skjevheter i konstruksjonen/loddavvik på vegger.
Det er vesentlig skjevheter/planavvik på gulvet.

Vedlikehold

Bygningen har normal bruks-/aldersslitasje og normalt godt vedlikehold.
Det bør gjøres utbedringer av bygningen pga. skjevheter i konstruksjonen og skjevheter i gulvet.

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

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.
Vegger er oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.
Gangdør i trekonstruksjon.

Det er tilbygd carport i trekonstruksjon med lav takhøyde.

Uthus



Anvendelse

Lagringsplass.

Byggeår

2020

Kommentar

Cirka byggeår iht. eier.

Standard

Bygningen har enkel bygningsmessig standard og har ufagmessig utførelse.
Det er vesentlige skjevheter i konstruksjonen/loddavvik på vegger.

Vedlikehold

Bygningen har behov for utbedringer.

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

Beskrivelse

Uthus i hage.

Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med blokker på mark.

Vegger er oppført med enkelt trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med trekledning.

Pulttakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med profilerte plater.

Gangdør i enkel trekonstruksjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

183 m²/183 m²

Enebolig: Entré, 2 Trapperom, 2 Bad, Kott, 3 Soverom, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Kjellerstue, Kjølerom, 3 Bod

Andre bygg: Garasje, Uthus
Bruksareal andre bygg: 24 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 150 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

4 150 000

Fradrag for festet tomt

-

330 000

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 12 679	01.01.2021	Kr. 13 353	Kr. 330 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bokfinkveien 9 ,1930 AURSKOG 155 m ² 1966 3 sov	12-11-2023	3 750 000	3 625 000		3 625 000	23 387
2 Regnbuen 5 ,1930 AURSKOG 189 m ² 1967 2 sov	12-09-2024	4 550 000	4 350 000		4 350 000	23 016
3 Tiurveien 27 ,1930 AURSKOG 180 m ² 1972 4 sov	09-01-2022	4 100 000	4 050 000		4 050 000	22 500
4 Hans Fjelds vei 7 ,1930 AURSKOG 206 m ² 1998 4 sov	05-05-2024	4 690 000	4 600 000		4 600 000	22 330
5 Tiurveien 16 ,1930 AURSKOG 157 m ² 1970 2 sov	19-09-2023	3 490 000	3 420 000		3 420 000	21 783
6 Linåkerveien 14 ,1930 AURSKOG 167 m ² 1970 2 sov	18-07-2024	3 590 000	3 300 000		3 300 000	19 760
7 Månesvingen 1 ,1930 AURSKOG 221 m ² 1983 4 sov	08-07-2024	4 290 000	4 250 000		4 250 000	19 231
8 Tiurveien 23 ,1930 AURSKOG 200 m ² 1970 4 sov	06-05-2024	3 890 000	3 800 000		3 800 000	19 000

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Festeavgift - iht. fremvist dokumentasjon av eier.	Kr.	12 679
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	4 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	66 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 350 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	110 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 510 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 150 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

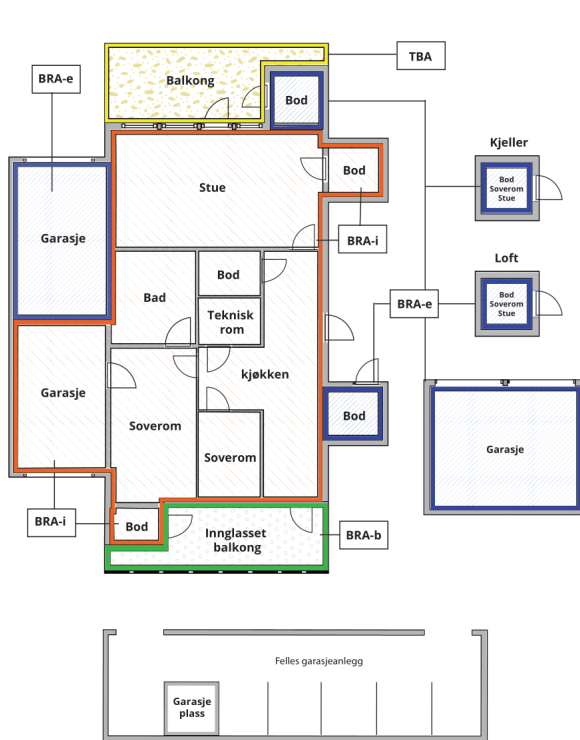
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	93			93	43
Kjelleretasje	90			90	
SUM	183				43
SUM BRA	183				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Trapperom , Bad/wc, Kott , Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken , Stue		
Kjelleretasje	Trapperom/gang, Vaskerom , Soverom , Kjellerstue , Bad/wc, Kjølerom , Bod 1, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Takhøyde i kjelleretasje varierer hovedsaklig mellom 2,10 - 2,14 meter.

TBA areal i 1. etasje er takoverbygd inngangsparti med ca. 6m² og terrasse med ca. 37m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det opprinnelige tredje soverommet i etasjen er nå en del av stuen.

Det er store avvik på rom i kjelleretasjen iht. tegningen med bla. kjellerstue som ikke er beskrevet på tegningen. Rom i kjelleretasje er ikke godkjent iht. dagens bruk.

1 soverom i kjeller er godkjent bruksendret til soverom iht. ferdigattest utstedt 15.01.2025.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Arbeid på det elektriske anlegget utført av Aurskog Elektriske etter tilsyn i 2022. Fakturaer og dokumentasjon i forbindelse med tilsynssaken er fremvist.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde i kjelleretasje varierer hovedsaklig mellom 2,10 - 2,14 meter.

Rom i kjelleretasje tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei, takhøyde eller til dagslysflate på vinduer.
1 soverom i kjelleretasje tilfredsstiller krav til soverom og er godkjent bruksendret til soverom iht. ferdigattest datert 15.01.2025.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning av garasjen stemmer med dagens bruk, men tilbygd carport er ikke beskrevet på tegningen.

Kommentar:

Uthus

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Kommentar

Bygningen har lav takhøyde og det vesentligste av bygningen har takhøyde under 1,90 meter og bruksareal er dermed ikke oppgitt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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	154	29
Garasje	0	24
Uthus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Arne Kristian Holtet	Kunde
	Aud Holtet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	1	135	0	1267 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse					Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Jerpeveien 8					01.01.1971	01.01.2031	01.01.2070

Hjemmelshaver
Arne Kristian Holtet

Kommentar

Det kan være bestemmelser i festeforholdet som utløser økning i festeavgiften ved overdragelse av eiendommen til ny eier - og dette må undersøkes nærmere.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ca. 600 meter utenfor Aursmoen/handelssentrum.
Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.
Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.
Det er offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

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

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har festet tomt, 1.267m².
Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.
Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1971

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.01.2025		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	15.01.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	08.11.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	15.01.2025		Gjennomgått		Nei
Festekontrakt og gjeldene festeavgift.	15.01.2025	Fremvist av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	15.08.1973		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger enebolig	28.04.1971		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest bruksendring til soverom i kjelleretasje.	15.01.2025		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YQ6147>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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