


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Maltjennveien 13, 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 69, bnr. 23

## Markedsverdi

5 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 316 m<sup>2</sup> BRA-i: 269 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.04.2024

Rapportdato: 25.04.2024

Oppdragsnr.: 18925-1507

Referansenummer: NP2545

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Alf-Marius Sæther



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstandsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



### Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning  
Uavhengig Takstingeniør  
oyvind@namotakst.no  
909 91 556



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan med normalt god planløsning. Boligen fremstår som normal godt vedlikeholdt med noe bruksslitasje. Det er parkering i integrert garasje i underetasjen og frittstående dobbelgarasje.

Enebolig er bygget 1968, 1972, 2004 og 2016. Bygget etter forskrift fra 1949, 1969 og 1997. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon iht alder og nevnte betraktninger. Bygget er oppført i bindingsverk i tre på støpt dekke. Utvendig malt stående trekledning. Sadlet takform tekket med betongtakstein.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

## Enebolig - Byggeår: 1968

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Nedløp og beslag av metall. Nedløp og renner på påbygg er fra 2016 og øvrig renner og nedløp, belag fra 2004.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Alder er ikke kjent, utenom 2 vegger som ble satt opp i forbindelse med utbygget kjøkkendel i 1 etasje fra 2016. Øvrige vegger er fra 1968, 1972, 2004 og 2016.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Deler av takkonstruksjon er utbedret og påskjøtet over kjøkkendel, samt renoverert med nytt undertak.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Bygningen har malt hovedytterdør til garasjen. Etablert balkong utgang fra kjøkken.

Trekonstruksjon.

Tretrapp

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har malte flater, betong og murt forblending. Innvendige tak har malte flater, betong, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong. Deler av konstruksjonen er fra byggeår og 2004.

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Gulvet er av betong og fliser. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner som murverk. Rom er bygget i forbindelse med tilbygg på boligen fra 1968, 1972 og 2004. Deler av yttervegger er ikke kontrollert grunnet løse lagret mot vegger.

Gulvet har laminat. Veggene har plater.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Boligen har malt tretrapp lakkerte eiketrinn.

Boligen har lakkert tretrapp.

Malte profilerte innedører.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Teknisk rom er ikke vurdert ut fra at dette er ett våtrom. Sluk i gulv er ett såkalt nødsluk og fukt i rommet kan forekomme ved store rørlekkasjer.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utført på dugnad av fagmann.

Veggene har fliser. Taket har panel med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11mm underkant oppbrett på terskel.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med servant, speil med belysning og veggmontert toalett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Arbeide er gjort på dugnad av fagmann.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm i dusjonen. Øvrig er deler av gulv i vater.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Dusjnise.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

## Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Utført av fagmann på dugnad.

Veggene har fliser. Taket har panel med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm underkant terskel.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjnise med glassbyggerstein og dusjdør i herdet glass.

Det er mekanisk avtrekk. Det bør etableres større luftespalte i dør enn dagens åpning.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

Kjøkkenet har Aubo innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp. Innebygget micro, stekeovn og vinskap. Etablert komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Etablert glassplate på vifte.

[Gå til side](#)

## SPESIALROM

Etablert vegghengt toalett med innebygget sisterner. Servant med underskap. Speil og belysning. Laminat på gulv og malte flater på vegger.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Plastrør er fra 2004 og 2011.

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe typen luft til luft. Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Sikringssskap med automatsikringer. Skap plassert i oppgang. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD



# Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Dreneringen er delvis fra 2004. Det er ikke kjent om det er drenert om rundt hele huset da det ble påbygget soverom i 2004. Bygningen har grunnmur i betong med ytongplater og lettklinkerblokker. Betongmur fra 1968/72 og lettklinkerblokker er fra 2004. Skrående tomt Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder og typen rør på avløp fra huset og ut til offentlig nett er ikke kjent. Vannrør er av jern og anses som gammelt. Avløpsrør er også gammelt og er av type jern/soil.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	316 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	269 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 600 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

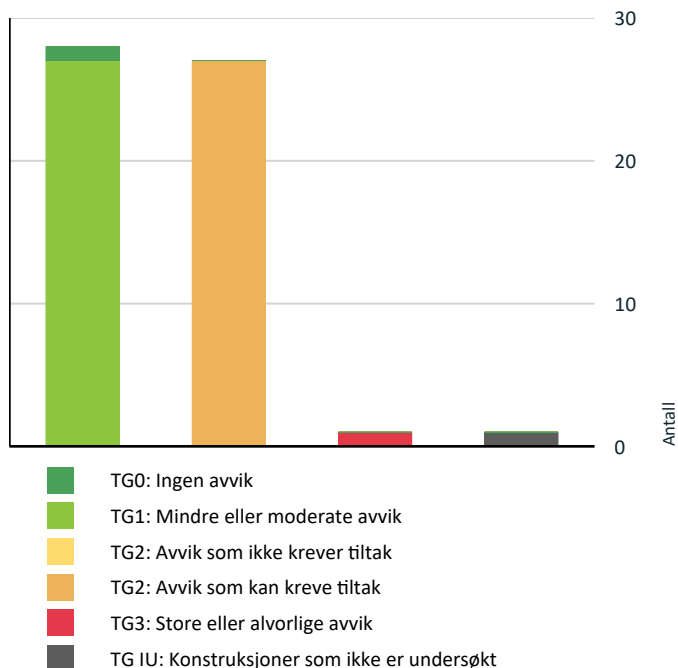
Kjøkken er flyttet ut til påbygget stue del som tidligere var terrasse. Noe endringer ved entre og gardrobedel. Etablert vaskerom, trimrom og 2 boder i kjellerdel. Det er ikke kjent om det er søkt kommunen for etablering av vaskerom eller om dette var søknadspliktig da vaskerom ble etablert.

## Garasje

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

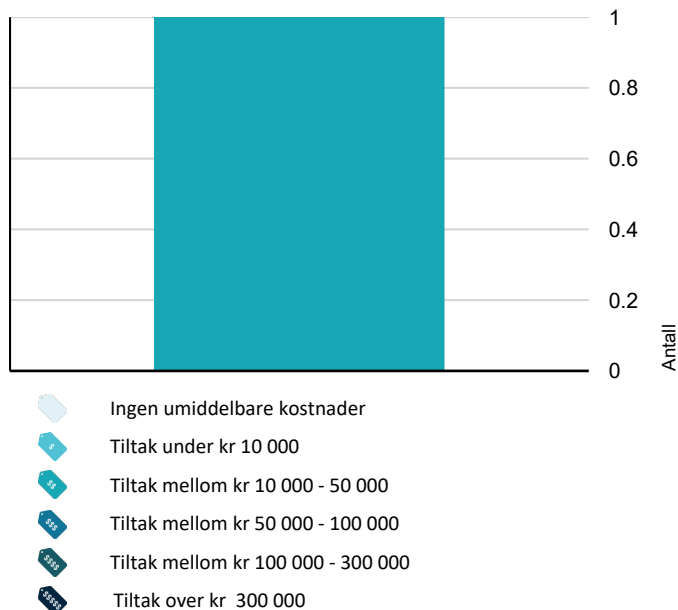
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften for bygninger som for eksempel, garasje og uthus. Dette er ikke avtalt for dette oppdraget og kun gjort en enkel vurdering og generell beskrivelse av bygget. Videre undersøkelser tilfaller ny eier.

Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et tilbud for fremtidig vedlikeholdskostnad.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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



# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

### Byggeår

1968

### Tilbygg / modernisering

2016	Ombygging	Tidligere påbygget terrasse fra 2004 er bygget inn over tak og del av 1 etasje med kjøkken.
1972	Tilbygg	Påbygget soverom i 1 etasje
2004	Tilbygg	Påbygget stue og terrasse

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2016

#### Vurdering av avvik:

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

Shingel og bordet undertak er eldre.

#### 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.

Undertak må skiftes over tid, da shingel blir sprø med alderen og kan sprekke opp, som igjen kan medføre lekkasje til kryploft. Ny takstein demmer noe oppfor fuktbelastningen av undertaket.



### Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall. Nedløp og renner på påbygg er fra 2016 og øvrig renner og nedløp, belag fra 2004.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Alder er ikke kjent, utenom 2 vegger som ble satt opp i forbindelse med utbygget kjøkkendel i 1 etasje fra 2016. Øvrige vegger er fra 1968, 1972, 2004 og 2016.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opprinnelig panel fra 1968 kan ha noe slitasje med oppsprukket overflate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen bord må regnes med å skiftes over tid.

### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Deler av takkonstruksjon er utbedret og påskjøtet over kjøkkendel, samt renoverert med nytt undertak.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det ble ikke målt fukt i bordet undertak på kryploft befaringsdagen.

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Isolasjon ved utstikk bør trekkes tilbake for bedre lufting for å unngå kondens ved gitte temperaturer.

## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## TG 1 Vinduer - 3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Vinduer - 2

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

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

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

Noe synlig sprekker i rammeverk utvendig.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Rammeverk må pusses og males for å forlenge brukstid på vinduene. Med tanke på alder, er gummipakninger sprøe og punktering kan være en mulighet for eldre vinduer.



## TG 1 Dører

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

## TG 1 Dører - 3

Garasje leddport i aluminium med el, portåpner i underetasjen.

# Tilstandsrapport

Årstill: 2016

Kilde: Eier

## TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør til garasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Dør til mellom kjeller og garasjen tilfredsstillende ikke brann/gasskrav som er etter dagens forskrift. Det kan ikke være katteluke i vegg i dette området.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør byttes og hull etter katteluke må fjernes og tettes.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert balkong utgang fra kjøkken. Trekonstruksjon.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Etablert delvis innebygget terrasse i underetasjen. Trekonstruksjon beliggende under balkong.

## TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har malte flater, betong og murt forblending. Innvendige tak har malte flater, betong, trepanel og himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

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

Det er noe hakk og slitasje på parkett på soverom i 1 etasje. Denne parketten er eldre. Øvrig anses overflater å ha tiltenkt standard ut fra alder og forventet slitasje, utover deler i underetasjen som fungerer som grovkjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Nevnte avvik må utbedres eller skiftes for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong. Deler av konstruksjonen er fra byggeår og 2004.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### 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 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 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.



## ! TG 2 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong og fliser. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som murverk. Rom er bygget i forbindelse med tilbygg på boligen fra 1968, 1972 og 2004. Deler av yttervegger er ikke kontrollert grunnet løseøre lagret mot vegger.

### Vurdering av avvik:

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

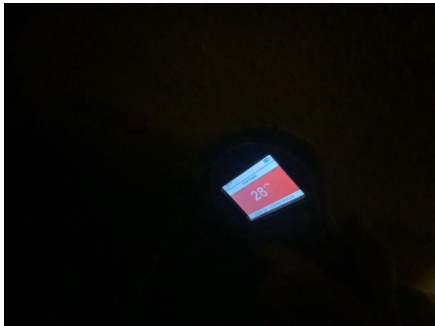
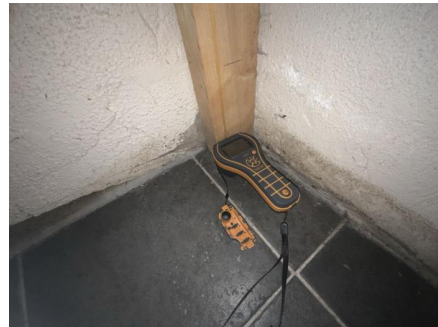
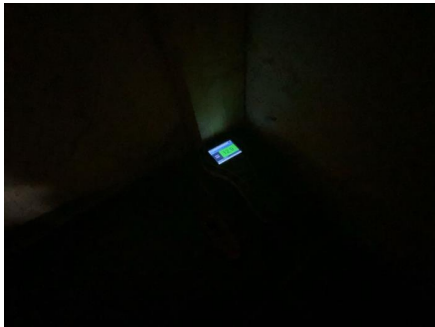
Det er synlig noe fukt i ytterhjørne under trapp i opprinnelig kjellerdel og vegg under terreng i bod bak vaskerom i kjeller. Det er trolig ikke etablert fuktsperre mot grunnforhold i denne delen av kjelleren og noe som kan føre til kappilært oppsug av fukt og kan variere ved stor nedbør over lengre tid. Det ble også målt 20,4 vektprosent i fotlist i tre. Dette anses som fuktig i treverket og indikere også vurdering av kappilært oppsug av fukt. Se også vurdering av drenering med tanke på nevnte avvik i underetasjen.

# Tilstandsrapport

## 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.

Der det er fritt ekspnert mur er det ikke fare for store skader så lenge det er etablert god ventilering. Fukt er trolig størst i området for opprinnelig kjellerdel. Det anbefales ikke å innrede rom underterreng med dagens avvik vedrørende fukt. Rom underterreng anses å fungere som kjeller med enkel lagring.



## TG 1 Rom Under Terreng - 2

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp lakkerte eiketrinn.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler håndløper på 1 side. Det er sprekk i bunnlister for spiler.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

Sprek i bunnlist må sparkles og males og håndløper må monteres for å lukke avviket.



## ! TG 2 Innvendige trapper - 2

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

## ! TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte innedører.

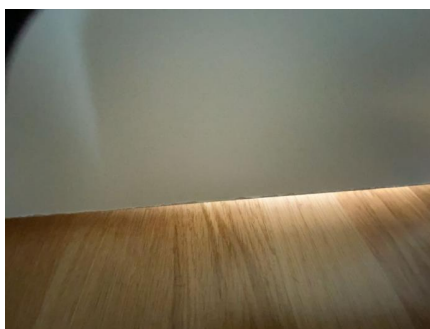
### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er skade på dørblad til toalettrom og noe svelling nederst på dørblad til bad i 1 etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



## ! TG 2 Innvendige dører - 2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## ! TG 2 Andre innvendige forhold

Teknisk rom er ikke vurdert ut fra at dette er ett våtrom. Sluk i gulv er ett såkalt nødsluk og fukt i rommet kan forekomme ved store rørlekkasjer.

### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Gulver er grovstøpt og deler av gulv ligger lavere enn nødsluk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at hele gulvet avrettes med jevnt fall mot sluk.



## VÅTROM

### UNDERETASJE/KJELLER > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Utført av fagmann på dugnad.

Årstall: 2011



### UNDERETASJE/KJELLER > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel med downlights.

### UNDERETASJE/KJELLER > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm underkant terskel.

#### Vurdering av avvik:

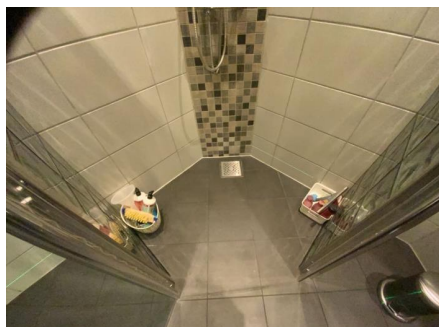
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det må foretas endring av fall for å lukke avviket. Badet anses øvrig å ha tiltenkt funksjon lokalt i dusjnise, utover nevnte avvik for fall iht NS3600.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE/KJELLER > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

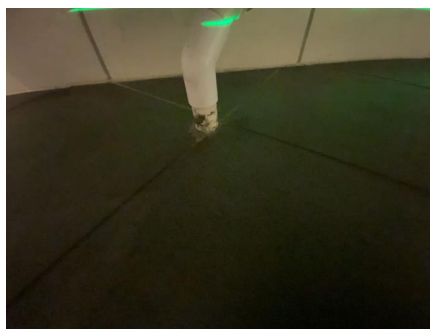
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Andre tiltak:

Det er ikke synlig membran klemt til klemring i sluk. Dette er ikke faglig utført og må etableres for å unngå ekstra fuktbelastning på gulv og veggkonstruksjonen eller kan dokumenteres ved bilder at dette er utført. Det er ikke synlig membranmansjett i overgang avløpsrør i gulv under skap. Tg 3 er gitt ut fra dagens vurdering av forskrift for våtrom.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## UNDERETASJE/KJELLER > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjnise med glassbyggerstein og dusjdør i herdet glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må tas hull under toalett for å synliggjøre ved en eventuel lekkasje.

## UNDERETASJE/KJELLER > BAD

### Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det bør etableres større luftespalte i dør enn dagens åpning.

## UNDERETASJE/KJELLER > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## UNDERETASJE/KJELLER > BAD/VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Arbeide er gjort på dugnad av fagmann.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



## UNDERETASJE/KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## UNDERETASJE/KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm i dusjsonen. Øvrig er deler av gulv i vater.

#### Vurdering av avvik:

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

Fall er ikke i henhold til dagens krav for vurdering iht NS3600. Det er ikke i henhold til da våtrommet ble renovert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det må foretas utbedring av fall på gulvet for å lukke nevnte avvik.

## UNDERETASJE/KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke synlig om det er etablert membranmansjetter i overgang rør i gulv under skap.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må foretas lokal utbedring med membranmansjett rundt rør gulv for å lukke avviket iht NS3600.



## UNDERETASJE/KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Dusjnisje.

## UNDERETASJE/KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## UNDERETASJE/KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 1. ETASJE > BAD

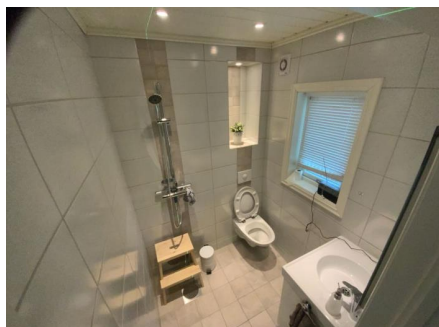
### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utført på dugnad av fagmann.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel med downlights.

## 1. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11mm underkant oppbrett på terskel.

#### Vurdering av avvik:

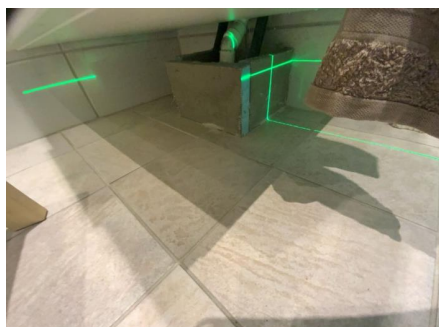
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall for hele gulvet iht Tek 2010. Datidens fall krever ytterligere fall enn dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Badet fungerer med nevnte avvik for fall. Det anbefales innfeltbare dusjvegger for å begrense fukt mot møbel, vindu og dør. Nærmere undersøkelser rundt rørgjennomføringer i gulv anbefales. se også membran, tettesjikt for vurdering.



## 1. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Undersøke nærmere om det er membran mansjett rundt rør som er før gjennom gulv under servantskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kasse bør fjernes og dokumentere membranmansjett rundt rør.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant , speil med belysning og veggmontert toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



## 1. ETASJE > BAD

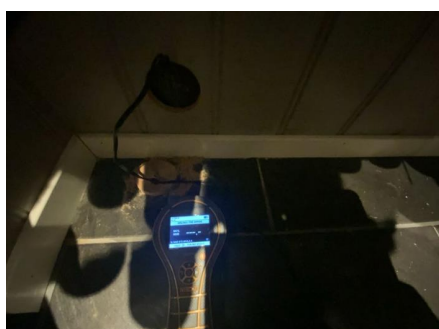
### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har Aubo innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp. Innebygget micro, stekeovn og vinskap. Etablert komfyrvakt.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Etablert glassplate på vifte.

Årstall: 2016



## SPESIALROM

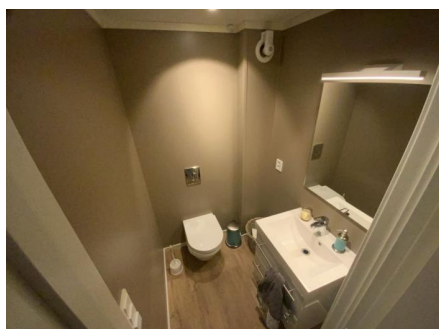
### 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Etablert vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servant med underskap. Speil og belysning. Laminat på gulv og malte flater på vegger.

Årstall: 1968

Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Plastrør er fra 2004 og 2011.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke etablert sprutplate i skap.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Etablere sprutplate og merke kurser i skap. Sprutplate bør monteres for å unngå minst mulig vann utenfor skapet.



## TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe typen luft til luft

Årstall: 2012

Kilde: Eier

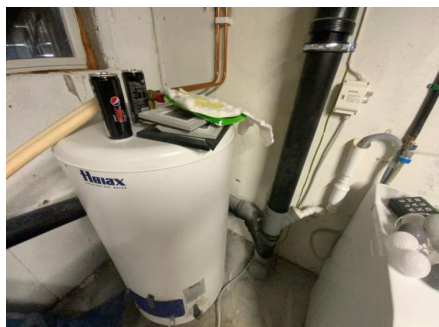
## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## ⚡ TG 1 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.*

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i oppgang. 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 på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.

**0 Det elektriske anlegget er oppgradert ved påbygg i flere omganger. Siste oppgradering er montering av ladestasjon i 2016.**

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

**Ja**

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

**Ja Det foreligger dokumentasjon på elektrisk arbeide som er utført etter 2009. Da selger er autorisert elektriker.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## 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?

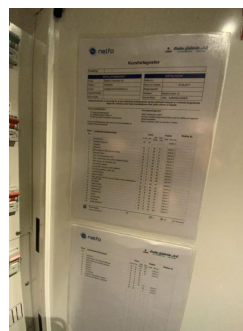
**Ja**

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?

**Nei**

## Generell kommentar

Selger er elektriker og jobber som dette til daglig. Som fagmann er det lov å utføre arbeide på eget anlegg uten dokumentasjon for samsvarserklæring. Det ble ikke opplyst at det var noen mangler ved anlegget befaringsdagen.



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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

### TG2 Drenering

Dreneringen er delvis fra 2004. Det er ikke kjent om det er drenert om rundt hele huset da det ble påbygget soverom i 2004.

Årstall: 2004

#### Vurdering av avvik:

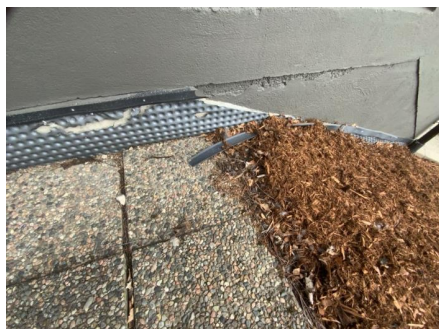
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Drenering har ikke alltid tiltenkt funksjon med tanke på at det kan være kappilært oppsug fra støpt dekke der det ikke er etablert diffusjonstett plast. Det er også synlig noe slitasje og skade på drensplater over terreng stedvis rundt grunnmuren, manglende klemlist og grunnmursplast på gavelvegg til kjellerstue ligger under terreng. Det er ikke synlig fultsikring foran rom til treningsrom i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmursplast bør ikke ligge under terreng, da dette fører til ekstra fuktbelastning av grunnmuren. Klemlist må monteres der dette ikke er utført.



### TG2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong med ytongplater og lettklinkerblokker. Betongmur fra 1968/72 og lettklinkerblokker er fra 2004.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er synlig noen sprekker innvendig. Det er lagt ytongplank på innsiden av betongmur. Denne er porøs og det er ikke kjent om det kun er i ytongplanken eller i selve betonggrunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen synlige tegn ved befaring utvendig på grunnmur at sprekker er gjennomgående. Ytongplank innvendig kan pusses og deretter kontrolleres om det åpptår sprekker på ny får se om det er beveglese i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

## Terrenghold

Skrående tomt

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende fall på oversiden av huset.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall fra huset hjelper på å unngå unødig fuktbelastning mot konstruksjon.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder og typen rør på avløp fra huset og ut til offentlig nett er ikke kjent. Vannrør er av jern og anses som gammelt. Avløpsrør er også gammelt og er av type jern/soil.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbeflaes alltid at anlegget sjekkes ytterligere for tilstand, da det ikke foreligger noen kunnskap rundt disse og at det er medgått brukstid på rør.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1997

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Frittstående garasje med sadlet tak. Tekket med shingel. W- takstoler. Yttervegger i delvis isolert bindingsverk. Leddport i tre. Støpt såle. Garasjen anses å ha tiltenkt funksjon. Noe slitasje av leddport ble registrert. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte vurdering. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

269 m<sup>2</sup>/269 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Entré, Garderobe, Gang, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Hobbyrom, 2 Trapperom, 2 Bad, Toalettrom, Kjellerstue, Trimrom, Bad/vaskerom, 2 Bod, Garasje, Teknisk rom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 47 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 5 600 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 5 600 000

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

5 600 000

### Konklusjon markedsverdi

5 600 000

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Snulteren 9 ,1940 BJØRKELANGEN 138 m <sup>2</sup> 2020 4 sov		5 750 000	0	0	0	41 667
2 Bakkesvingen 1 ,1940 BJØRKELANGEN 148 m <sup>2</sup> 2018 3 sov	22-06-2023	5 950 000	6 060 000	0	6 060 000	40 946
3 Bakkeveien 17 ,1940 BJØRKELANGEN 234 m <sup>2</sup> 2000 5 sov	08-10-2023	5 990 000	5 720 000	0	5 720 000	24 444
4 Dalhaugveien 12 ,1940 BJØRKELANGEN 220 m <sup>2</sup> 1984 3 sov		5 000 000	0	0	0	22 727

### 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

Offentlige avgifter og eiendomsskatt.	Kr.	19 300
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>19 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 750 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 300 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 600 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</b>
----------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 600 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## 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.

## 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.

## 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.

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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?](#)

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	141			141	20		141
Underetasje/kjeller	128			128	21		128
<b>SUM</b>	<b>269</b>				<b>41</b>		<b>269</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>269</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Garderobe , Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Hobbyrom , Trapperom , Bad , Toalettrom		
Underetasje/kjeller	Entré , Kjellerstue , Bad , Trapperom , Trimrom , Bad/vaskerom , Bod , Bod 2, Garasje , Teknisk rom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kjøkken er flyttet ut til påbygget stue del som tidligere var terrasse. Noe endringer ved entre og gardrobedel. Etablert vaskerom, trimrom og 2 boder i kjellerdel. Det er ikke kjent om det er søkt kommunen for etablering av vaskerom eller om dette var søknadspliktig da vaskerom ble etablert.

### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		47		47			47
<b>SUM</b>		<b>47</b>					<b>47</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>47</b>						

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### 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	201	68
Garasje	0	47

#### Kommentar

Enebolig Garderobe i 1 etasje og teknisk rom, garasje og 2 bodere i underetasjen er benevnt som S-rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.4.2024	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Alf-Marius Sæther	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	69	23		0	1243.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Maltjennveien 13							
<b>Hjemmelshaver</b> Sæther Alf-Marius, Sæther Therese Melby							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen er beliggende i landlige omgivelser med god solforhold og med kort vei til Bjørkelangen sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### 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 avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

### Om tomten

Skrående tomt opparbeidet med grøntareal og beplantning.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 860 000	2009

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	1326329	Fullverdi		
<b>Kommentar</b>				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2024		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Boligen er kun registrert som tatt i bruk i kommunen, da det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått	0	Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Megler			Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NP2545>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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