

# Tilstandsrapport



Enebolig



Mosebakken 19, 1963 FOSSER



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 57, bnr. 98

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m<sup>2</sup> BRA-i: 130 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.05.2024

Rapportdato: 28.05.2024

Oppdragsnr.: 11763-24034

Referansenummer: AP3694

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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

*Kåre A. Orderud*

Kåre Anders Fossum Orderud  
Uavhengig Takstingeniør  
kare.orderud@outlook.com  
916 20 097



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! 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

Eier har i senere år utført diverse på boligen.  
- Malt det meste av overflater vegger og tak innvendig i 2023.  
- Lagt nytt gulv i hall m/trapp og toalett i 2023  
- Montert skyvedør garderobe i hall 2023.  
- Slipt terrassegulv og oljet gulv i 2022.  
- Vasket takstein og beiset/malt utvendig i 2023.  
- Montert lys i trapp og lakkert innertrapp i 2023.  
- Malt/beiset garasje og skiftet takrenne en side + nye isbordbeslag vår 2024.  
All informasjon iht. eier.

## Enebolig - Byggeår: 1996

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med lit kaltloft mot møne og isolerte knekott.  
Sutak plater i undertak. Lufting med ventiler i gavler og mot møne.  
Yttertak er tekket med sort betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Sorte stål takrenner og nedløp. Takstige og feieplattform. Fotbeslag på pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Bemerkes noe slipemerker/ujevn overflate på sydvegg etter tidligere fjerning av maling på vegg.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet.  
Bygningen har malt hovedytterdør med slett innside og profilert utside med glassfelt. Malt balkongdør i tre med glass i vaskerom. Dobbelt balkongdør i stue. Dører fra byggeår.

Terrasse med tilgang fra stue.:  
Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag og spaltegulv i tre. Noe rekkverk i ett hjørne på terrasse i tre.  
Gulv slipt og oljet sommer 2023.  
Trapp ved entre og vaskerominngang.:  
Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.  
Gulv på trapp slipt og oljet sommer 2023.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:  
Gulv: Parkett, laminat og belegg.  
Vegger: Slette malte plater, malt brystpanel og malt tapet  
Himlinger: Slette malte flater.

Normal brukslitasje.  
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1.- og 2.etg.  
Støpt plate på mark i 1.etg.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har elementpipe og vedovn i stue 1.etg.

Boligen har 180° tett, lakkert tretrapp. Håndløper på vegg kun en side.  
Innvendig har boligen heltre malte dører. En dør med glass.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

Vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

Veggene har malt våtromstapet/belegg. Slett malt tak.  
Gjøres oppmerksom på at ved endret bruk og høyere fuktbelastning bør vegger behandles/renoveres med mer fuktbestandige materialer.  
Gulvet har vinylbelegg. Ingen varmekilde i dag.  
Fall mot sluk er målt til 18mm fra gulv ved terskel til kjøkken.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vegghengt utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin. Noe hyller/skap på vegger.  
Det er i dag satt inn infra-badstue i hjørnet på rommet.  
Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenventilator.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Våtzone i vaskerom beliggende mot yttervegg. Det ble ikke påvist avvik med enkelt overflate fuktsøk i overgang gulv vegg ved vaskemaskin.

Bad  
Bad 2.etg. fra byggeår 1996. Det foreligger ingen dokumentasjon.

# Beskrivelse av eiendommen

Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser på vegger, slett malt tak.

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er flatt gulv fra terskel til sluk midt i rommet. Noe fall fra yttervegg mot sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er delvis synlig mansjett i sluk. Ukjent om membran er klemt korrekt i sluket, da det er smurt membran på klemring. Løs klemring i sluk under dusjkabinett.

Rommet har innredning med profilerte fronter, laminat plate og nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett i nisje og badekar.

Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenventilator.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble tatt hull fra soverom på bakside av dusjnisje.

Det bør påregnes renovering av bad med hensyn til alder og påpekte avvik.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilator skiftet i senere år.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom under trapp.:

Laminat på gulv, slette malte vegger. Vegghengt toalett, lite servantskap med 2 skuffer, slette fronter og hel servant. Speile på vegg med integrert lys.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Noe plast, rør i rør, vannrør opp til bad 2.etg.

Det er avløpsrør av plast.

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 1996, plassert i vaskerom.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue 1.etg.

Skjult el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i hall m/trapp.

Lys i trapp montert av eier selv. Foreligger ikke samsvarserklæring på dette arbeid.

Røykvarslere i begge etasjer.

Brannslukningsapparat i begge etasjer, fra 2018 og 2021.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er, antatt, byggegrunn av sprengsteinsfylling. Boligen har støpt plate på mark. Antatt drenering for avledning av vann fra gårds plass rundt boligen. Antatt utført etter gjeldene byggeskikk ved oppføring. Det er synlig grunnmur plast på deler av ringmur.

Bygningen har ringmur i lettklinkerblokker og støpt plate på mark.

Flat tomt på overside/bakside av boligen.

Skrånende tomt for øvrig.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vann og avløpsrør fra 1996.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Tegninger godkjent datert 27.06.1996

## Garasje

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

Tegninger godkjent, datert 10.08.2001



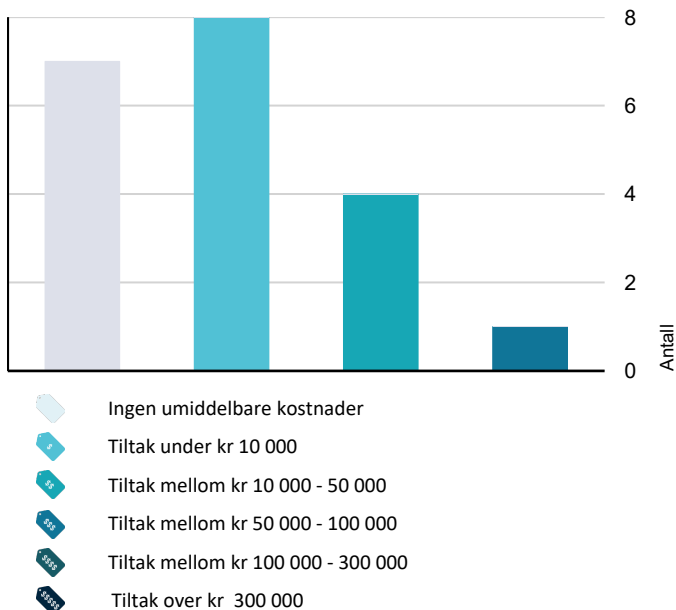
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Garasje 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 er 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. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiervesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1996

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bolig

## UTVENDIG

### Taktekking

Yttertak er tekket med sort betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Nedløp og beslag

Sorte stål takrenner og nedløp. Takstige og feieplattform. Fotbeslag på pipe.

#### Vurdering av avvik:

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

Manglende snøfangere på deler av taket.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det er ikke krav om montering av snøfangere. Det anbefales dog montering av snøfanger i områder det er naturlig og oppholde seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bemerkes noe slipemerker/ujevn overflate på sydvegg etter tidligere fjerning av maling på vegg.

### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med lit kaltloft mot møne og isolerte knekott.

Sutak plater i undertak. Lufting med ventiler i gavler og mot møne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Noe, antatt gamle, fuktskjolder i undertak/sutakplater på kaltloft. Antatt luftespalte i skrå himlinger.

Kaltloft kun inspisert fra lukeområde i himling.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjon bør inspiseres nærmere for og sikre at det ikke vil være utvikling i fuktskjolder i undertak.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befarig. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet.

### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med slett innside og profilert utside med glassfelt. Malt balkongdør i tre med glass i vaskerom. Dobbel balkongdør i stue. Dører fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslag under dobbel terrassedør er løst.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag bør monteres/festes tilstrekkelig.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilgang fra stue.:

Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag og spaltegulv i tre. Noe rekkverk i ett hjørne på terrasse i tre.

Gulv slipt og oljet sommer 2023.

### Utvendige trapper

Trapp ved entre og vaskerominngang.:

Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Gulv på trapp slipt og oljet sommer 2023.

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:  
Gulv: Parkett, laminat og belegg.  
Vegger: Slette malte plater, malt brystpanel og malt tapet  
Himlinger: Slette malte flater.

Normal bruksslitasje.  
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe merker i vegger og himlinger etter bruk. Noe gjenstående overflatebehandling av listverk rundt i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1.- og 2.etg.  
Støpt plate på mark i 1.etg.

## ! 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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn i stue 1.etg.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 180° tett, lakkert tretrapp. Håndløper på vegg kun en side.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper på vegg kun en side.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen heltre malte dører. En dør med glass.

### Vurdering av avvik:

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

Dør til bad tar i terskel. Slitemerker i terskel. Noe manglende overflatebehandling av enkelte dører og listverk. Dør til vaskerom med ufagmessig utførelse rundt terskel/lister.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes justering av dør til bad, og noe overflatebehandling av noe dører/listverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ufagmessig montering av terskel/listverk på dør.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

Bad 2.etg. fra byggeår 1996. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 2.ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, slett malt tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Riss i fuge under kobling til vann ved dusjkabinett. Litt manglende fugemasse ved tidligere oppheng for dusjhode.

### Konsekvens/tiltak

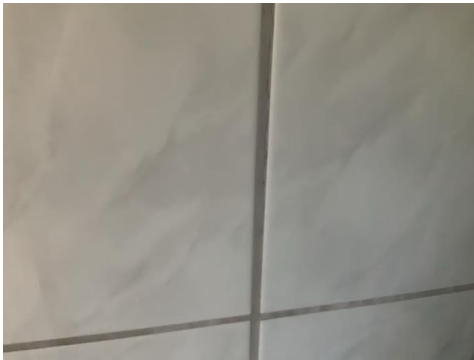
# Tilstandsrapport

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det bør påregnes utskifting av fuger i dusjsone.

Med hensyn til alder bør konstruksjonen overvåkes jevnlig. Det kan ikke utelukkes renovering av bad.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Riss i fuger

2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er flatt gulv fra terskel til sluk midt i rommet. Noe fall fra yttervegg mot sluk.

### 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 flisfuger har riss/sprekker.
- 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.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Gulv er flatt fra flis ved terskel og til sluk ved badekar. Ved vannsøl/tett sluk kan vann renne ut i stue, inn i konstruksjon. Flere fuger med sprekk og riss. Løse fliser ved innredning.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes renovering av gulv/bad. Fallforhold bør da endres iht. gjeldene forskrift.

Ved videre bruk, må dusjkabinett opprettholdes i rommet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Sprukket flis, sprekker i fuger.

2. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er delvis synlig mansjett i sluk. Ukjent om membran er klemt korrekt i sluket, da det er smurt membran på klemring. Løs klemring i sluk under dusjkabinett.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk under kabinett med slukring som er løs, ikke korrekt monteret. Ukjent type klemring i sluk ved badekar.

Manglende tetting ved avløpsrør under servantskap.

Det er ikke brukt mansjett ved rørgjennomføring i vegg til avløp servant.

### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser av slukløsning. Det bør påregnes renovering av bad. Dusjkabinett i rommet må opprettholdes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sluk under kabinett. Løs klemring.

# Tilstandsrapport



Sluk ved badekar, ukjent klemring.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med profilerte fronter, laminat plate og nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett i nisje og badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En dør på innredning med løs hengsel.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hengsel må skiftes, evt. festes og dør justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenventilator.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble tatt hull fra soverom på bakside av dusjnisje.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt våtromstapet/belegg. Slett malt tak. Gjøres oppmerksom på at ved endret bruk og høyere fuktbelastning bør vegger behandles/renoveres med mer fuktbestandige materialer.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Ingen varmekilde i dag. Fall mot sluk er målt til 18mm fra gulv ved terskel til kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- 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 sprekke i gulvbelegg ved terskel til kjøkken og rundt rørgjennomføringer i gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Det bør påregnes utskifting av belegg. Rommet fungerer med dagens bruk med dette avviket.

Ved endret bruk og høyere fuktbelastning bør belegg/tettesjikt og fallforhold utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er hull/sprekker i belegg rundt rørgjennomføringer i gulv. Mer enn halvparten av forventet brukstid på belegg er passert.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Det bør/må påregnes utskifting av belegg i rommet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Sluk



Sprekk i belegg ved rørgjennomføringer.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin. Noe hyller/skap på vegger.  
Det er i dag satt inn infra-badstue i hjørnet på rommet.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenventilator.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone i vaskerom beliggende mot yttervegg. Det ble ikke påvist avvik med enkelt overflate fuktøk i overgang gulv vegg ved vaskemaskin.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Fronter med noe skader/lass i overflatebehandling.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes noe overflatebehandling/utbedring av kjøkkeninnredning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Noe skader i fronter.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator skiftet i senere år.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom under trapp.:

Laminat på gulv, slette malte vegger. Vegghengt toalett, lite servantskap med 2 skuffer, slette fronter og hel servant. Speile på vegg med integrert lys.

#### 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 bør monteres vannstoppsystem ved innbygget sisterner.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger



# Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.  
Noe plast, rør i rør, vannrør opp til bad 2.etg.

## 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

## ! TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue 1.etg.

**Årstall:** 2009      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

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

Det er også ukjent om det er utført service på varmepumpe i senere år

## Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales og gjennomføre service på varmepumpe.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 1996, plassert i vaskerom.

## Vurdering av avvik:

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 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 bygningsakkyndig 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.*

Skjult el-anlegg i boligen. Sikringsskap plassert i hall m/trapp.  
Lys i trapp montert av eier selv. Foreligger ikke samsvarserklæring på dette arbeid.

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.  
**1996 Byggeår.**
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 Sikringsskap er flyttet fra vaskerom til hall m/trapp.**  
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? Sjøkk 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**

## 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**

# Tilstandsrapport

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

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

## 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.*

Røykvarslere i begge etasjer. Brannslukningsapparat i begge etasjer, fra 2018 og 2021.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
- Er det skader på røykvarslere?  
Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er, antatt, byggegrunn av sprengsteinsfylling.

## TG 2 Drenering

Boligen har støpt plate på mark. Antatt drenering for avledning av vann fra gårdsplass rundt boligen. Antatt utført etter gjeldene byggeskikk ved oppføring. Det er synlig grunnmur plast på deler av ringmur.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

- 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur i lettklinkerblokker og støpt plate på mark.

## TG 0 Terrengforhold

Flat tomt på overside/bakside av boligen. Skrånende tomt for øvrig.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL)  
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vann og avløpsrør fra 1996.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstilling/lagring

### Byggeår

2001

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

Garasje 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 er 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.

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Frittstående enkel garasje.:

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt faste grunn.

Vegger i uisolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker.

Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltakkonstruksjon i tre. Yttertak er tekket med sort betongstein. Takrenner og nedløpsrør i sort stål utførelse.

Leddport i tre.

Sidedør i heltre med samme utførelse som porter.

Ett vindu i treramme med enkelt glass.

Dører/porter og vinduer fra byggeår.

Innlagt strøm. Åpent EI-anlegg i garasjen.

På langvegg av garasje er det satt opp enkel bod med gulv i treverk, lagt direkte på singlet grunn.

Vegger i uisolert trebindingsverk og pulttak tekket med sorte takplater.

Enkel 3-speil heltre innerdør som gangdør. Noe sprekker og slitasje på denne dør.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

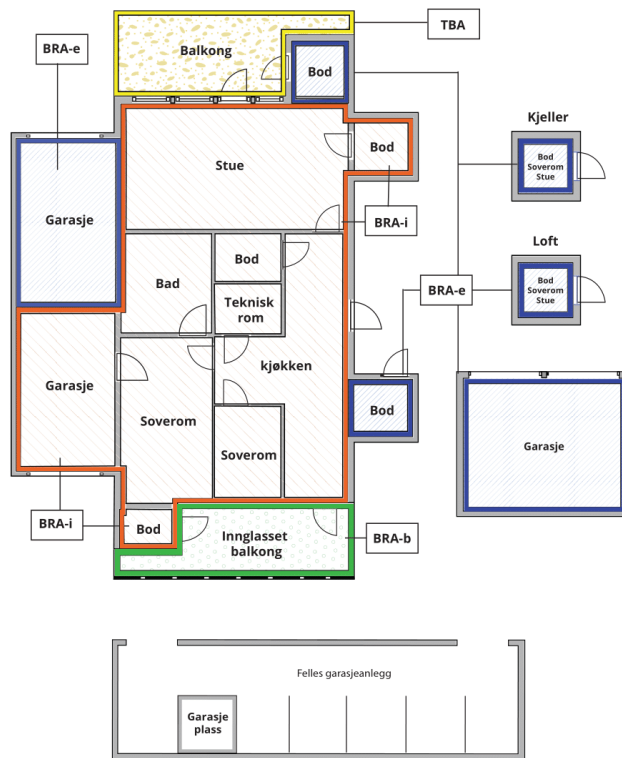
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <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	77			77	58		77
2.Etasje	53			53			53
<b>SUM</b>	<b>130</b>				<b>58</b>		<b>130</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>130</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall m/trapp , Kjøkken , Toalettrom , Vaskerom , Stue/spisestue		
2.Etasje	Stue m/trapp , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Kott		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger godkjent datert 27.06.1996

### 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		32		32			32
<b>SUM</b>		<b>32</b>					<b>32</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>32</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:* Tegninger godkjent, datert 10.08.2001

### 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	129	1
Garasje	0	32

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2024	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Piotr Selmaj	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	57	98		0	1214.5 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

### Adresse

Mosebakken 19

### Hjemmelshaver

Selmaj Piotr

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende i Mosebakken 19, på Fosser i Aurskog- Høland kommune.  
Eiendom beliggende i Engeråsen boligfelt. Nærområde består hovedsakelig av boligbebyggelse.

På Fosser er det matbutikk.

Det er ca. 2,5 km til Løken sentrum som har et utvalg av butikker og servicetilbud.

Det er ca. 9,5 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med et større utvalg av butikker og service tilbud.

På Løken er det skole fra 1 til 7 trinn, samt barnehager. Ungdomsskole på Hemnes ca. 12km fra boligen og videregående skoler på Bjørkelangen.

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

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint tur-terreng, lysløype og skiterrang i Løken og omegn.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien, ca.400m fra boligen.

Det er Ca. 37 km til Lillestrøm Ca. 58 km til Oslo.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei på boligfeltet.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 1215 m<sup>2</sup> iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på singlet/gruset gårdsplass, eller i garasje.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning, hekk mot naboer og noe fjell/naturtomt.

Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
950 000	2021	Skifteoppgjør

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	22.05.2024	Matrikkelinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Eier	22.05.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått	0	Nei
3D planskisser	24.05.2024	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Ja
Midlertidig brukstillatelse.	27.05.2024	Datert 24.12.1996	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	27.05.2024	Godkjente plan, snitt og fasadetegninger. Datert 27.06.1996 og 10.08.2001 for garasje.	Gjennomgått	3	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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: 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 fuktsøk (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 person-opplysninger 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/AP3694>

## 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