

# Tilstandsrapport



Enebolig



Stasjonsveien 48 A, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 73, bnr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m<sup>2</sup> BRA-i: 212 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.10.2024

Rapportdato: 20.10.2024

Oppdragsnr.: 21555-1057

Referansenummer: UW8705

Autorisert foretak: Mathias Ottosson

Sertifisert Takstingeniør: Mathias Ottosson

Vår ref:



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

# Norsk takst

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



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

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

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

Takstingeniør Mathias Ottosson har ca. 12 års erfaring fra byggebransjen som tømrersvenn og mester, samt utdanning fra teknisk fagskole innen bygg. Ottosson er utdannet gjennom Norsk Takst og er sertifisert for tilstandsrapport for bolig og verditaksering av bolig.

## Rapportansvarlig

*Mathias Ottosson*

Mathias Ottosson  
Uavhengig Takstingeniør  
ottosson-  
snekkerservice@hotmail.com  
472 31 036



Sertifikater:  
• Tilstandsanalyse av bolig



# 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

Enebolig fra 1990 med garasje fra 1996. Boligen er delvis oppgradert i nyere tid med nyere bad og kjøkken. Det er på befaring påvist avvik på blant annet fallforhold på våtrom, overflater, rom under terreng og manglende isolasjon rundt kottluker. Det er gitt TG3 på vaskerom pga. manglende membran, elektrisk anlegg da anlegget ikke er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet og på brannforhold. Interessenter bør sette seg grundig inn i hele rapporten for grundig kjennskap til boligens tilstand. Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

## Enebolig - Byggeår: 1990

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Nedløp og beslag i lakkert metall og pipe med helbeslag.  
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er kaltloft på sidene av loftetasje med tilgang, men ingen kaltloft mot møne.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre med 2-lags glass.  
Verandaer og terrasser i trekonstruksjoner, fundamentert på søyler og direkte på mark.  
Balkong i trekonstruksjoner. Drypptetting med beslag som ledes til takrenne med nedløp.  
Utvendige trapper i trekonstruksjoner.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv består i hovedsak av laminat.  
Vegger består i hovedsak av trepanel og malte plater.  
Himling består i hovedsak av trepanel og malte plater.  
Boligen har støpt gulv i kjeller og etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har elementpipe og vedovn.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Gulvet har laminat og betong. Veggene har plater, panel og betong/mur.  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen i hovedsak malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Dokumentasjon: Det er kun fremvist faktura for rørleggerarbeid og flisarbeid, samt samsvarserklæring for utført elektrisk arbeid.  
Badet har fliser på vegger og mdf panel i himling.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Det er begrenset med fall og flate partier rundt sluk.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar med dusjvegg.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom har betong gulv og trepanel på vegger og tak. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Gulvet er tilnærmet flatt, med noe lokalt fall rundt sluk.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenkum. Det er integrert kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og stekeovn.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er ikke besiktiget i rørskap, da fordelerstokker er plassert på vegg i grovkjeller.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler i vegger og ventiler i vinduer.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Sikringskap med automatsikringer plassert i kjellerstue. Boligen består av både skjult og åpent anlegg.  
Boligen har to røykvarslere av nyere dato og et eldre slokkeapparat.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

# Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 1990.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.  
Terreng rundt boligen er opparbeidet med asfalt, belegningsstein og plen.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rom i kjeller er definert som disponibelt rom på byggetegninger, men er i dag innredet som kjellerstue og kontor. Det er ikke fremvist dokumentasjon på bruksendring av kjeller. Kjellerstue og kontor er derfor ikke godkjent for varig opphold.

Plantegning i 1.etg er endre ved at et soverom er slått sammen med stue for å lage større stue.

## Garasje

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

Tegninger stemplet og godkjent 11.6.1996.

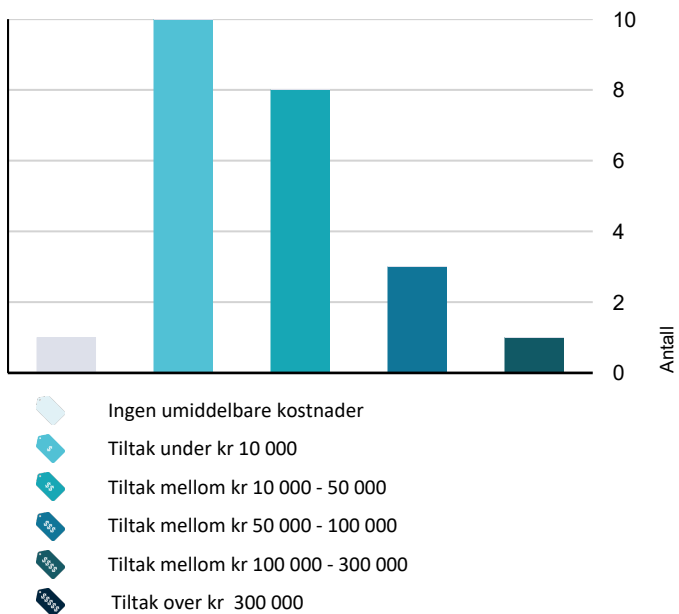
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Mandatet er tilstandsrapport uten teknisk verdi og markedsverdi.

Fuksøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold** [Gå til side](#)

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

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkong loftetasje** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [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](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - Rør i rør [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1990

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi

### Standard

Enebolig over tre plan med normalt standard. Første etasje består av entre, stuer, kjøkken, bad og to soverom. Loftetasje består av soverom og loftstue. Kjeller er delvis innredet med vaskerom, bod, kjellerstue og kontor, resterende kjeller fremstår som uinnredet kjeller.

### Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt med nyere kjøkken, bad takteking og overflater. Det er behov for noe vedlikehold på blant annet vaskerom, utvendig kledning og balkong/verandaer.

### Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Nytt kjøkken, nytt bad i 1.etg og renoverte overflater i 1.etg. lht. eier.
2020	Ombygging	Etablert kjellerstue og kontor i kjeller. lht. eier.
2021	Ombygging	Nytt tak med nytt undertak og takteking. lht. eier.

## UTVENDIG

### Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i lakkert metall og pipe med helbeslag.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

### Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er i tillegg observert isolerte partier rundt kottdører som gir unødvendig varmetap og fare for kondens.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Værlitt og oppsprukket trepanel bør overflatebehandles eller evt. byttes om dette er nødvendig.

Vet bytte av kledning må det etableres lufting bak kledningen.

Isolasjon på ferdigstilles rundt kottdører.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Oppsprukket trepanel.



Manglende isolasjon rundt kottdør.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er kaltloft på sidene av loftetasje med tilgang, men ingen kaltloft mot møne. Kaltloft har noe begrenset tilgang på enkelte steder som ikke er befart.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Lufting tettet igjen med lekter.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer har betydelige slitasje.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Betydelig slitasje på vindu.

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksponert isolasjon pga. ødelagt terskel.



Utett hovedytterdør.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaer og terrasser i trekonstruksjoner, fundamentert på søyler og direkte på mark.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk målt til 80cm.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Andre tiltak:

Rekkverk og terrassebord har behov for rengjøring, skraping og overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



Løs maling.

## Balkong loftetasje

Balkong i trekonstruksjoner. Drypptetting med beslag som ledes til takrenne med nedløp.

### Vurdering av avvik:

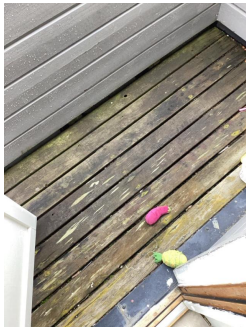
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det må påregnes bytte av terrassebord. Evt. skadet konstruksjon må også byttes, men dette kan ikke avdekkes før terrassebord er revet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Utvendige trapper

Utvendige trapper i trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapper over 50cm fra terreng må sikres med rekkverk iht. gjeldene forskrifter.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### 1 TG 2 Overflater

Gulv består i hovedsak av laminat.  
Vegger består i hovedsak av trepanel og malte plater.  
Himling består i hovedsak av trepanel og malte plater.

#### Vurdering av avvik:

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

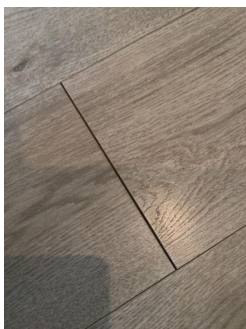
Blant annet:

- Svikt på laminat i enkelte områder observert i kjellerstue.
- Sprekker i skjøter på laminat.
- Enkelte arbeider er ikke ferdigstilt. Blant annet enkelte manglende lister.
- Ufagmessig utførelse på enkelte arbeider.
- Skjøter på laminat som har svellet i entre.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater handler i stor grad om estetikk og må vurderes av den enkelte.



Sprekker i skjøter på laminat.



Eksempel på manglende gulvlist.

### 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv i kjeller og etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik mål i kjeller og i loftstue.

#### 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.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 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.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast stein har sprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repares.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sprekker i ildfast stein,

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Gulvet har laminat og betong. Veggene har plater, panel og betong/mur.

Det er ved hulltaking ikke målt fuktighet i treverk. Da det er påvist fukt ved fuktsøk direkte på murvegger, kan det ikke utelukkes skader på andre steder på utforet vegger. Kjellervegger er en risikokonstruksjon og bør kontrolleres ved jevne mellomrom.

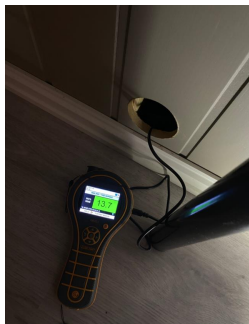
### Vurdering av avvik:

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

### 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.

# Tilstandsrapport



Normale verdier ved fuksøk i utforet kjellervegg.



Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.



Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er i tillegg en del hakk/skader på trapp.

### Konsekvens/tiltak

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

Ved evt. utskifting av trapp bør det etableres en løsning som gir mer frihøyde. Rekkverkshøyde må da også utbedres iht. gjeldene forskrifter. Rekkverkshøyde er 88cm, og kravet er 90cm. Årsak er nytt laminat gulv som er lagt oppå eksisterende gulv.

Det må påregnes noe vedlikehold av trapp.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Åpninger på ca. 14cm. Åpninger skal iht. forskrift ikke overstige 10cm.

# Tilstandsrapport

## TE 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen i hovedsak malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det er kun fremvist faktura for rørleggerarbeid og flisarbeid, samt samsvarserklæring for utført elektrisk arbeid.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Faktura e.l

### 1.ETASJE > BAD

## TE 1 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegger og mdf panel i himling.

Det er enkelt misfargede fuger i dusjsonen, dette er vurdert som mindre avvik.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Faktura e.l

### 1.ETASJE > BAD

## TE 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Det er begrenset med fall og flate partier rundt sluk.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Faktura e.l

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet har begrenset med fall.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstillende krav til fall på byggetidspunktet må fallforhold utbedres, dette er vanskelig å utbedre uten betydelig inngrep på blant membran og fliser. Ved renovering av våtrom, må fallforhold utbedres iht. gjeldene forskrift.



# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er observert et hull i gulvet under servant med ukjent årsak. Det kan se ut som et tidligere avløp som er kappet og avslutter i grovkjeller. Det er ukjent hvordan dette er tettet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om røret ikke er tettet forsvarlig, vil det ved lekkasje fra servant kunne renne vann oppi dette hullet og renne ned i kjeller. Forholdet bør undersøkes ytterligere. Innhent dokumentasjon fra membranarbeid om mulig. '

Kostnadsestimat for videre undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Hull i gulv under servant.



Sluk med synlig mansjett.

## 1.ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar med dusjvegg.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning er ikke tilfredsstillende festet til vegg.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:  
Innredning må festes tilstrekkelig.  
**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Innredning ikke tilstrekkelig festet.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

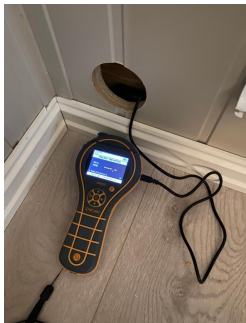
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.



Ved vektprosent under 7,8 vises ikke verdi i displayet.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom har betong gulv og trepanel på vegger og tak. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereider. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Gulvet er tilnærmet flatt, med noe lokalt fall rundt sluk.

# Tilstandsrapport

## Avvik:

- Manglende membran.
- Ikke tilfredstillende fall.
- Drypplekkasje fra avløp på utslagsvask.
- Løs betong på gulv.
- Manglende tilluft.
- Fuktgjennomtrengning på gulv.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

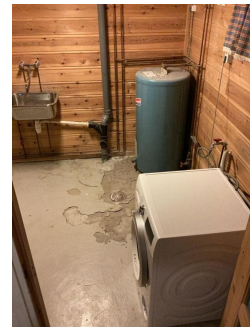
## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Sluk uten membran.



## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i eksponert bunnsvill på vaskerom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Det er målt fuktighet ved fuktsøk i gulv på vaskerom, men dette kommer mest sannsynlig av manglende fukspærre mot grunn, da gulvet i liten grad blir utsatt for vannsøl. Forholdet kan ikke garanteres.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av feil utførelse i form av manglende membran på gulv og sokkel.

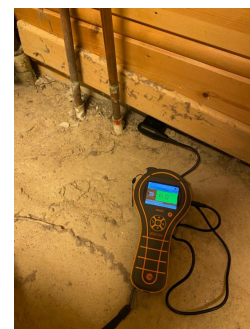
## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres membran/tettesjikt på våtrommet for å få tilstandsgrad 0 eller 1.



Fuktsøk med forhøyede verdier.



Fuktmåling i bunnsvill med normale verdier.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenkum. Det er integrert kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Deler av kjøkkenet er vurdert til å være ufagmessig utført. Det er manglende foringer, løse foringer, løse hengsler og skjærekanten på benkeplate som ikke er fagmessig utført.

#### Konsekvens/tiltak

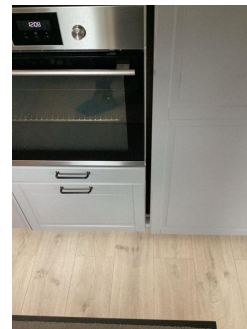
- Andre tiltak:
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Utførelse handler i stor grad om estetikk, og må vurderes av den enkelte. Løse hengsler og foringer bør med fordel utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ufagmessig utførelse av benkeplate.



Manglende foring mellom skap.



Ødelagt hengsel/glideskinne på kjøleskap.



Løst feste på oppvaskmaskin.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## ⚠ TG 2 Vannledninger - Rør i rør

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap, da fordelerstokker er plassert på vegg i grovkjeller.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

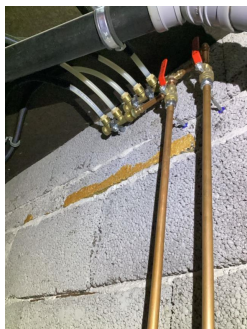
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## ⚠ TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

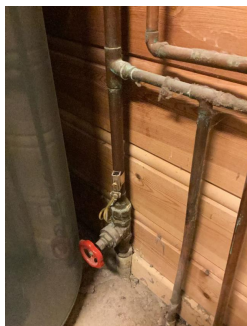
Stoppkran er ikke funksjonstestet da denne er av eldre type som satt delvis fast. Det er ikke brukt betydelig makt pga. faren for ødeleggelse. Stoppekran lokalisert på vaskerom.

### 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 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler i vegger og ventiler i vinduer.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### 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 bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TG 3 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 bygnings sakkyndig 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.*

Sikringskap med automatsikringer plassert i kjellerstue. Boligen består av både skjult og åpent anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2017 Det meste av det elektriske anlegget er byttet**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Eier opplyser at arbeidet er utført som vennetjeneste av elektriker, men at arbeidet ikke er gjort gjennom registrert firma og har derfor ingen dokumentasjon på utført arbeid. TG3 gis på anlegg som ikke er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det foreligger kun samsvarserklæring på arbeid som er utført i forbindelse med renovering av bad.**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Ja

## 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?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja iht. NS3600 skal det gis TG3 om arbeid som er utført på det elektrisk anlegget ikke er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

På bakgrunn av dette, observerte løse ledninger og feil på kursfortegnelse anbefales det en utvidet el-kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ledninger som ikke er festet.

## Branntekniske forhold

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

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

Boligen har to røykvarslere av nyere dato og et eldre slokkeapparat.

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

# Tilstandsrapport

1. **Ja**
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Det skal være minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket.**
3. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Eldre brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### 📍 TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1990.

#### 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.

Da deler av kjeller nylig har blitt innredet med utforet vegger med isolasjon bør utbedring av drenering vurderes jevnlig. Det ble ved hulltaking ikke påvist fukt i utforet vegger på det aktuelle stedet. Det ble påvist fukt ved fuktsøk på åpen lettklinkerblokk som gir grunnlag for videre observasjon i fremtiden. Tiltak for redrenering kan ikke utelukkes i nær fremtid.

### 📍 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Det er observert kun mindre sprekker i utvendig puss. Vurdert som mindre avvik.



# Tilstandsrapport

## TE2 Terrenforhold

Terreng rundt boligen er opparbeidet med asfalt, belegningsstein og plen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende fall bort fra grunnmur.

## TE1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Nærmer seg halvparten av forventet brukstid.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1996

### Kommentar

Kilde: Godkjente byggetegninger.

### Standard

Dobbelgarasje oppført i trekonstruksjoner med stående kledning og saltak teknet med takstein. Garasjen er uisolert og fundamentert på plate på mark. Det er to enkle garasjeporter, to vinduer og en boddør på garasjen. Takrenner og nedløp i lakkert metall.

### Vedlikehold

Garasje har behov for noe vedlikehold, men har nyere garasjeporter og takteking fra 2021. Det ble da kun byttet takstein og ikke undertak.

# 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

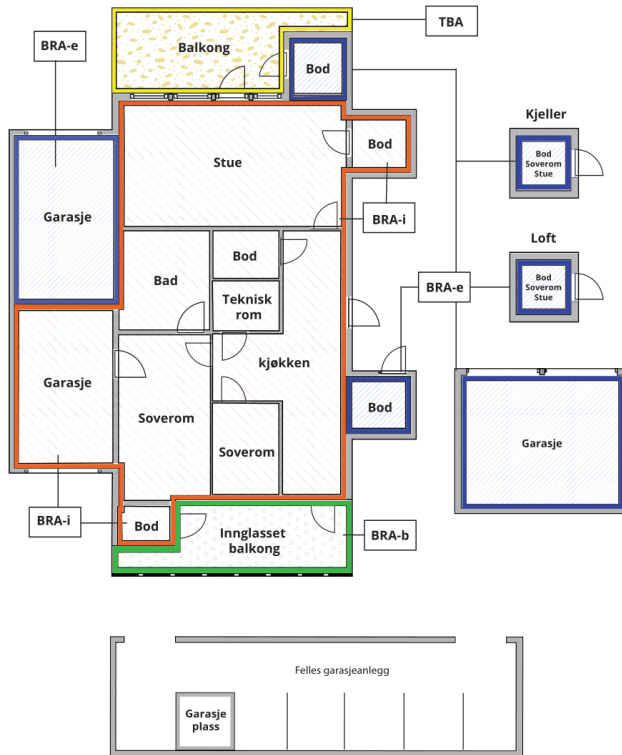
## Hva er måleverdig areal?

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)
Ekstern 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	100			100	55
Loftetasje	19			19	3
Kjeller	93			93	
<b>SUM</b>	<b>212</b>				<b>58</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>212</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Gang		
Loftetasje	Loftstue , Soverom		
Kjeller	Vaskerom , Bod , Trapperom , Kjellerstue , Kontor , Bod (uinnredet kjellerrom)		

### Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

#### Takhøyder

1.etg: 2,36m

Loftetasje: 2,04m

Kjeller: 2,13m

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Rom i kjeller er definert som disponibelt rom på byggetegninger, men er i dag innredet som kjellerstue og kontor. Det er ikke fremvist dokumentasjon på bruksendring av kjeller. Kjellerstue og kontor er derfor ikke godkjent for varig opphold.

Plantegning i 1.etg er endre ved at et soverom er slått sammen med stue for å lage større stue.

## Brannceller

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

Ja  Nei

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* I forbindelse med ombygging av tak.

## Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Manglende rømningsvei i kjeller. Kjellerstue og kontor er ikke godkjent for varig opphold.

Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter.

Veiledning til tek17: "Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning."

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		39		39	
<b>SUM</b>		<b>39</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>39</b>				

### Romfordeling

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

## Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger stemplet og godkjent 11.6.1996.

## 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	165	47
Garasje	0	39

#### Kommentar

Enebolig

Bod og uinnredet rom i kjeller er definert som S-rom.

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2024	Mathias Ottosson	Takstingeniør
	Mathias Hoftvedt	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	60		0	1045.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Stasjonsveien 48 A

### Hjemmelshaver

Hoftvedt Henriette, Hoftvedt Mathias Nikolai

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Stasjonsveien 48A ligger på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ukjent om det foreligger avtaler om vegadkomsten.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Reguleringsplan: Bjørkelangen sentrum

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt opparbeidet med plenarealer og asfaltert gårdsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren er ikke kjent om det foreligger tinglyste forhold på eiendommen.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.10.2024		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	09.10.2024		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring EL	05.09.2017	Gjelder kun for arbeid utført i forbindelse med oppgradering av våtrom i 1.etg.	Innhentet		Nei
Eier	10.10.2024	Gitt opplysninger om boligen i starten av befaringen.	Gjennomgått		Nei
Megler	14.10.2024	Meglerpakke med kommunale opplysninger.	Innhentet		Nei
Midlertidig brukstillatelse	08.06.1990	Ferdigattest foreligger ikke.	Innhentet		Nei
Tegninger bolig	07.03.1989		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	10.10.2024		Gjennomgått		Nei
Høland rør AS	06.09.2017	Faktura for rørleggerarbeid utført i forbindelse med oppgradering av våtrom i 1.etg.	Innhentet		Nei
Faktura Dag Støfring	10.08.2017	Faktura for flisleggerarbeid utført i forbindelse med oppgradering av våtrom i 1.etg.	Gjennomgått		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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/UW8705>

## 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