

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hellenefeltet 10, 1950 RØMSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 273, bnr. 119

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 14.08.2024

Rapportdato: 23.08.2024

Oppdragsnr.: 13998-1352

Referansenummer: KN8176

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. 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.

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømmer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



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

BYGNING.

Enebolig over to plan, der underetasjen er med sokkelløsning og integrert garasje.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre solid bygget bolig, med god fagmessig utførelse fra byggeår.

Det er i hovedsak liten brukslitasje på overflater og bygningsdeler i forhold til alder.

Det er påvist fukt i utforede vegger underetasje, ses i sammenheng med drenering og terrengjusteringer, det må gjøres nærmere undersøkelser og det kan ikke utelukkes at det må iverksettes tiltak.

Eldre vaskerom må helrenoveres skal det tilfredsstillende dagens krav.

Badet har eldre tettesjikt og det bør påregnes renovering.

Det elektriske anlegget bør ha en el-kontroll for å avklare tilstanden.

Boligen har flere eldre bygningsdeler og overflater, flere av avvikene har med alder å gjøre.

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Enebolig - Byggeår: 1984

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Bygningen har grunnmur av pusset lettklinkerblokker.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.

Valmet takkonstruksjon med W-takstoler i tre og møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang. Taktekkning av ru betongtakstein med undertak av bordkledning og papp.

Takrenner og nedløp i plast, nedløp er ført vekk fra vegg.

Takstige til pipe.

Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass, flere vinduer har lufteventil, sidefelt for lufting og solskjerming.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré og vindfang.

Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra stue til veranda.

Delvis overbygget veranda med tilgang fra stue i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Fundamentert til vegg og søyler. Manuell markise.

Smijernstrapp til inngangsparti 1. etasje

Integrert garasje i underetasje med aluminium port, støpt gulv, vegger av lettklinkerblokker og elementdekke i himling.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Beskrivelse av eiendommen

Gulvene er i hovedsak av laminat.
Vegger er i hovedsak av MDF plater, trepanel, tapet/strie og malte plater.
Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater.

Etasjeskille av trebjelkelag og elementdekke i garasje, støpt dekke i underetasje.

Elementpipe med heldekkende beslag over tak, sotluke i kjellerstue.
Tilkoblet peis med innsats i kjellerstue, vedkamin i stue 1.etasje.

Underetasje med sokkelløsning, yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger og oppfode gulv.
Overflater består i hovedsak av laminat og fliser på gulv, trepanel og plater på vegger, trepanel i himling.

Malt åpen tretrapp med repos.

Profilerte formpressede innerdører.

Flere skyvedørs Garderobeskap og garderobeskap på soverom og gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje fra byggeår med oppgradert baderomsmøbler.
Baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling.
Fliser på gulv med sluk og gulvvarme.
Tettsjikt på vegger er baderomsplater.
Tettesjikt/membran under fliser er ikke kjent.
Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffer under, speil, veggskap, frittstående toalett og dusjkabinett.
I tillegg er det en eldre stråleovn på vegg.
Det er naturlig avtrekk med ventil i himling og over tak, en mindre spalte under dør for tilluft.

Vaskerom fra byggeår.

På vegger er det malt upusset lettklinkerblokker og rupanel, himling av trepanel.
Gulvet er av malt betong med plastsluk.
Utstyr består av opplegg for vaskemaskin, blandebatter på vegg og bereder.
Det er naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg og tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap, profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.

Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekkskanal til loft.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasje har trolig vært benyttet eller planlagt som bad tidligere, da det er badekar og sluk i rommet.

Det er ikke vanntilførsel til badekar eller synlig membran/tettesjikt, derfor er rommet vurdert som toalettrom og følgelig ikke våtrom.

Rommet har gulvfliser med plastsluk, uten synlig membransjikt, vegger av rupanel, himling har huntonitt plater med lekter.

Utstyr består av toalett og frittstående badekar, samt åpen røropplegg for avløp.

Det er naturlig ventilasjon med luke i yttervegg og tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og plast.

Stoppekran bak luke i soverom underetasje.

Synlige avløpsrør av plast.

Stakeluker i underetasje, avløpslufing over tak.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue 1.etasje.
Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og panelovner.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i vaskerom.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.
El-skap med skrusikringer er plassert i gang 1.etasje.

Det er observert røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrånet terreng der terreng heller mot bygning fra vei.

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	227 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	174 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente tegninger fra byggeår datert 27.6.1983.

I underetasje er det enkelte endringer, som hobbyrom er i bruk som kjellerstue, bid-tank i bruk som toalettrom og bod i bruk som soverom.

Det er ikke kjent om det er søkt bruksendring fra tilleggsdel (som bod) til hoveddel (som soverom) i underetasje, dette bør undersøkes nærmere og eventuelt søkes godkjenning for.

Det foreligger ferdigattest datert 2.5.1984.

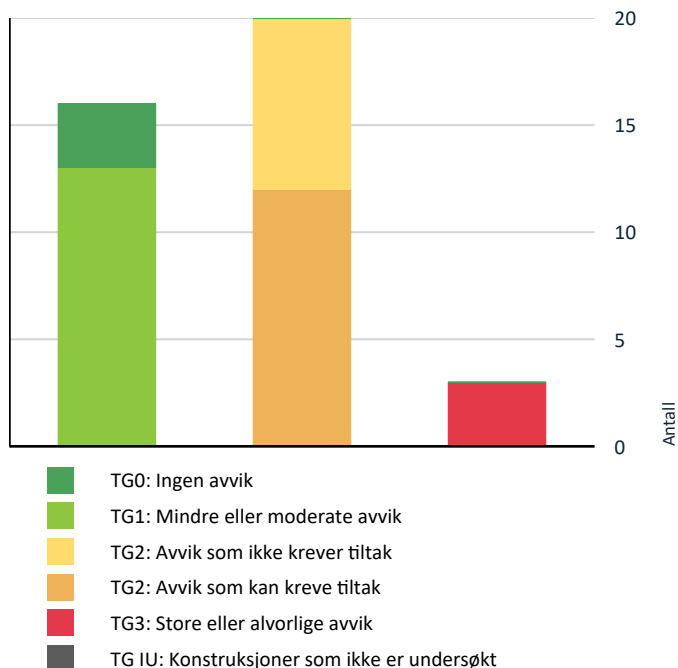
Uthus

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

Det foreligger udaterte fasadetegninger, tilsendt fra kommunen.

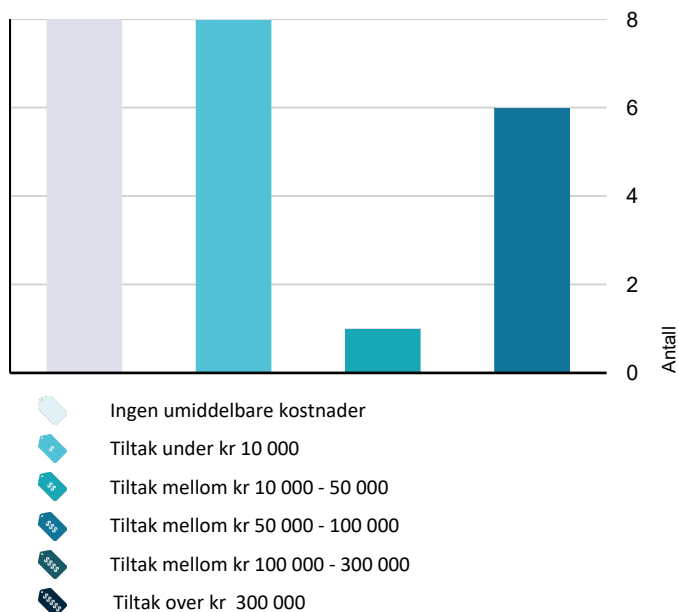
Sammendrag av boligens tilstand

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 for bolig med teknisk verdi og markedsverdi.

Garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset, kun en forenklet beskrivelse.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

Det er begrenset med opplysninger og dokumentasjon for boligen og det kan være elementer som ikke er opplyst.

På befaringsdagen var det oppholdsvær og dagslys. Kunde var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

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

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

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser eiendommens tomt med bygninger.

Anvendelse
Bolig

Standard
Enebolig over to plan, der underetasjen er med sokkelløsning m integrert garasje.
1.etasjen består av bl.a. bad, kjøkken, to soverom og stue med utgang til sør/vest vendt veranda.
Underetasjen består av bl.a. entre, to soverom, vaskerom, toalettrom, kjellerstue, boder og integrert garasje.
Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe, varmekabler på bad, vedfyring og panelovner.
Boligen har en oppgradert standard i forhold til byggeår.

Vedlikehold
Boligen har i hovedsak et normalt vedlikehold.

UTVENDIG

! TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av ru betongtakstein med undertak av bordkledning og papp.

Besiktiget fra tak og møneloft.

Vurdering av avvik:

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

Takstein har slitt overflate, uten at det er observert skader, foruten en sprekt stein.

Det er vurdert at over halvparten av forventet brukstid på tekkingen er passert, selv om alder er ukjent.

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.

Sprekte steiner må skiftes for å beskytte undertaket.

Tekkingen bør jevnlig vedlikeholdes og holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Taktekking.



Sprekt stein.

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast, nedløp er ført vekk fra vegg.
Taktstige til pipe.

Det er ikke montert snøfangere, det er ikke krav om dette ved takvinkel inntil 27 grader og ru takstein, som i dette tilfelle.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.
Noe mindre sprekker i kledning på sørvegg.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Valmet takkonstruksjon med W-takstoler i tre og møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang. Isolert med ca. 15 cm
Begrenset inspisert da det ikke er gulv eller gangbane.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Lufting ved takfot er tettet med isolasjon.
Spor av mus registrert, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det er viktig at luftede møneloft har god ventilering for unngå kondens og fuktskader.

Det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventilering ved takfot er tettet med isolasjon på møneloft.

! TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass, flere vinduer har lufteventil, sidefelt for lufting og solskjerming.
Alder på glass er datert: 1981, 1982, 1983.

Eldre vinduer som opprettholder sin funksjon, men det nærmer seg skifte grunnet alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vinduer tar i karm. Vindu på vaskerom mangler omramming innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vindu på vaskerom mangler utforing og lister.

! TG 2 Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré og vindfang datert 2011.
Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra stue til veranda, datert 1983.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Ytterdør bør justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget veranda med tilgang fra stue i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Fundamentert til vegg og søyler.
Manuell markise.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Markise har skader på duk.

Skjevheter og noe slitasje på gulv.

Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk på minst 1,0 m høyde, iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Markiseduk bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Veranda.

! TG 1 Utvendige trapper

Smjernestrapp til inngangsparti 1. etasje.

! TG 1 Garasje

Tilstandsrapport

Integrert garasje i underetasje med aluminium port, støpt gulv, vegger av lettklinkerblokker og elementdekke i himling.
Det er veranda over garasjen, ukjent tettesjikt.
Normal bruksslitasje med grovstøpt gulv.



Garasje.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er i hovedsak av laminat.
Vegger er i hovedsak av MDF plater, trepanel, tapet/strie og malte plater.
Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater.

Store deler av innvendige overflater er renovert de senere år, årstall usikkert.
Det er normal bruksslitasje på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er gulvknirk i bl.a. entre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og elementdekke i garasje, støpt dekke i underetasje.

Ved stikkprøve-målinger ble det registrert mindre skjevheter på gulv.
Det er målt opp til ca. 10 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 15 mm over hele rom i underetasje.
Det er målt opp til ca. 8 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 10 mm over hele rom i 1.etasje.

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.

På generelt grunnlag informeres følgende:

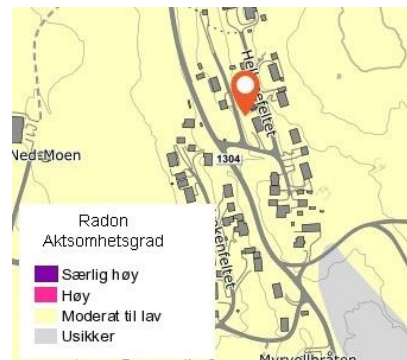
I egen bolig før TEK10 tredje i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med heldekkende beslag over tak, sotluke i kjellerstue. Tilkoblet peis med innsats i kjellerstue, vedkamin i stue 1.etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Peis med sotluke i underetasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje med sokkelløsning, yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger og oppforede gulv. Overflater består i hovedsak av laminat og fliser på gulv, trepanel og plater på vegger, trepanel i himling.

Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder og foretatt hulltaking i utforet yttervegg under trapp, fuktmåling viste ca. 22 %, som er over grenses til skadelig fukt.

Vurdering av avvik:

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

Ved hulltaking under trapp ble det registrert ca. 22 % fukt i trevirke, som er over grenses til skadelig fukt.

Ved flere fuktmålinger i gulvlistene ble det registrert opptil ca. 19 %, som er i grenseland for skadelig fukt.

Åpne murvegger på vaskerom har tegn på fukt i nedkant, det ble avdekket unormale forhold ved fuktsøk i dette området.

Det presiseres at dette ikke betyr fravær av fuktskade i andre rom og at rom under terreng har en risiko for fukt fra terreng og at bygningsdelen bør holdes under oppsikt, eventuelt med flere hulltaking/fuktmålinger.

Utforet vegg i kjellerstue er ikke festet i nedkant.

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.
- Andre tiltak:

Utvendig fuktsikring og drenering må undersøkes nærmere om fungerer som den skal.

Det anbefales at vegger mot terreng som er foret ut åpnes for å undersøke tilstanden nærmere og eventuelt foreta tiltak.

Vegg i kjellerstue bør festes hvis mulig.

Kostnadsestimat er kun for å åpne vegger og sjekke tilstanden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmåling i utforet vegg viste skadelig fukt.



I nedkant på yttervegg i vaskerom ble det avdekket unormale verdier ved fuktsøk.

TG 2 Innvendige trapper

Malt åpen tretrapp med repos.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Krav om håndløpere på hver side i trapp kom fra Byggeforskrifter av 1969 og er også gjeldene i dag for hindre fall og ulykker i trapper.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp har sikkerhetsmangler i forhold til dagens krav.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm eller terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Garderobeskap

Flere skyvedørgarderobeser og garderobeskap på soverom og gang.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad 1.etasje fra byggeår med oppgradert baderomsmøbler. Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Grunnet registrerte avvik og alder på membran/tettesjikt må det påregnes renovering av tettesjikt, fliser og baderomsplater. Til badet blir renoverert må det opprettholdes dusjing i kabinett.



Bad 1.etasje.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Det er vurdert at baderomsplater er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Vindu er i våtsonen til dusj, uten synlig fuktsikring. Våtzone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter.

Det er eldre plater på vegger uten bunnskinne, som er normalt i dag. Overgang vegg/gulv er delvis tettet med silikon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes at baderomsplater skiftes grunnet alder og registrerte avvik.

Ses i sammenheng med «Membran/tettesjikt».

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende silikon i overganger.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er vurdert at fliser er fra byggeår.

Det er forholdsvis flatt gulv med lokalt fall i dusjone, begrenset målt grunnet kabinett.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Gulvfliser har ikke sokkelflis, som er normalt med bruk av baderomsplater i dag og forhindrer vann å legges seg i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det må påregnes at gulvfliser skiftes grunnet alder og registrerte avvik. Ses i sammenheng med «Membran/tettesjikt».

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er ikke sokkelfliser på våtrommet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk under dusjkabinett uten synlig membranmansjett.
Det er vurdert at sluk er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring da det kabinett er forholdsvis enkelt å flytte.
Tettesjikt på vegger er baderomsplater.
Tettesjikt/membran under fliser er ikke kjent.
Det er vurdert at membran/tettesjikt er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Der er vurdert at membran og tettesjikt har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Det må påregnes at membran og tettesjikt blir skiftet, selv om det ikke er synlige skader eller svikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk under kabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffer under, speil, veggskap, frittstående toalett og dusjkabinett.
Eier opplyser at dusjkabinett er nytt i 2024, øvrig utstyr fra ca. 2013.
I tillegg er det en eldre stråleovn på vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig avtrekk med ventil i himling og over tak, en mindre spalte under dør for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

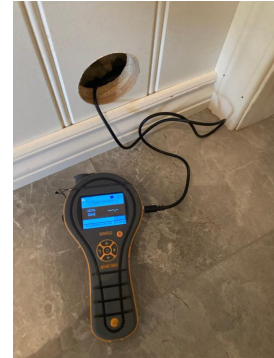
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vindfang mot dusjsone.
Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.
Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår.
Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav.

På vegger er det malt upusset lettklinkerblokker og rupanel, himling av trepanel.
Gulvet er av malt betong med plastsluk.
Utstyr består av opplegg for vaskemaskin, blandebatter på vegg og bereder.
Det er naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg og tilluft under dør.
Det er fall mot sluk, ca. 25 mm fra gulv ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerommet har ikke membran/tettesjikt, TG3 er gitt for dette forholdet.
Vegger er ikke ferdigstilt, det mangler servant undet blandebatteri, skade i gulv.
Det er kun naturlig ventilasjon, det anbefales mekanisk avtrekk fra vaskerom.
Det er observert fuktmerker på nedkant av murvegg mot terreng, her ble det registrert unormale verdier ved fuktsøk.

Konsekvens/tiltak

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

Skal rommet fortsatt benyttes som vaskerom, må det helrenoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vaskerom i underetasje.

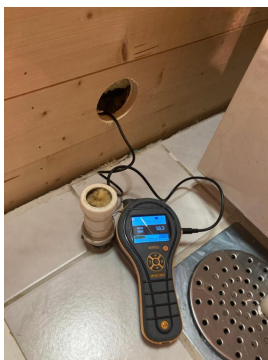


Sluk på vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i toalettrom mot vaskerom.
Fuktmåling i trevirke viste under ca. 10 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap, profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrys.
Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekkskanal til loft.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasje har trolig vært benyttet eller planlagt som bad tidligere, da det er badekar og sluk i rommet.
Det er ikke vanntilførsel til badekar eller synlig membran/tettesjikt, derfor er rommet vurdert som toalettrom og følgelig ikke våtrom.

Rommet har gulvfliser med plastsluk, uten synlig membransjikt, vegger av rupanel, himling har huntonitt plater med lekter.
Utstyr består av toalett og frittstående badekar, samt åpen røropplegg for avløp.
Det er naturlig ventilasjon med luke i yttervegg og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Rommet er ikke ferdigstilt og mangler bl.a. ferdig overflater på vegger og himling og belistning, det er åpent røranlegg.
Det er observert sprekk i gulvflis.
Det er ikke servant på rommet, som er normalt på et toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:

Det bør påregnes helrenovering til toalett eller baderomsstandard.
Kostnadsestimat er satt for toalettrom.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rom med toalett i underetasje.



Det er ikke vanntilførsel til badekar.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber og plast.
Stoppekran bak luke i soverom underetasje, som bør merkes.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

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



Stoppekran i vegg på soverom.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluker i underetasje, avløpslufting over tak.

Vurdering av avvik:

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

Rør for avløpslufting på møneloft er uisolert og kan forårsake varm luft som kan skape kondens.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpslufting på møneloft bør isoleres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avløpslufting på møneloft bør isoleres.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmpumpe, plassert i stue 1. etasje, datert 2015.
Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og panelovner.

Tilstandsrapport

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i vaskerom.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Årsaken er å unngå risiko for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Årsaken til direkte tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereder.

! 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

El-skap med skrusikringer er plassert i gang 1.etasje.

Iht. Elvia ble siste kontroll utført 9.9.2004 uten pålegg om utbedring. Det er ikke forevist dokumentasjon på anlegget eller senere arbeider.

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.
1983
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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?
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?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunnlag av observerte løse ledninger på vaskerom, alder og manglende dokumentasjon, anbefales en utvidet el-kontroll. Det bemerkes at undertegnede ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



El-skap.



Løse ledninger og stikk på vaskerom.

! 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.

Det er observert røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplast som utvendig fuksikring er synlig enkelte steder. Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er vurdert drenering og fuksikring er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Grunnet påvist fukt i underetasje mot yttervegger under terreng, kan det være svikt eller begrenset effekt på fuksikring og drenering. Det er manglende topplst på grunnmursplast enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

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

Om mulig bør det undersøkes når dreneringen ble lagt.

Tiltak avhenger av undersøkelser av utforede yttervegger i underetasje. Det kan ikke utelukkes at det må dreneres rundt bygning avhengig av undersøkelser.

Eventuelle tiltak er ikke kostnadsestimert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlig grunnmursplast uten topplst.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av pusset lettklinkerblokker.

! TG 3 Terrengforhold

Skrånet terreng der terreng heller mot bygning fra vei.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved eventuell drenering av bygning bør det gjennomføres justering av terrengforhold.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. (dvs. jevnt fall på 6 cm, 3 m fra vegglivet.) Iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terreng faller mot bygning.

Tg 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.

Det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Lagring

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeår er ukjent, årstall er satt på bakgrunn av byggeår for bolig.

Standard

Uthus over to plan med tilbygget hundehus e.l. Bygningen er oppført av lettklinkerblokker med valmet takkonstruksjon i tre teknet med betongtakstein. Støpt plate på mark og elementdekke som etasjeskille.

Vedlikehold

Bygningen står til nedfall og har store skader, det må påregnes riving eller totalrehabilitering.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

174 m²/157 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Gang, Trapperom, Stue, Kjøkken, 4 Soverom, Bad, Entré, Kjellerstue, Bod, Toalettrom, Vaskerom, Garasje

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 53 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Østkroken 80 ,1950 RØMSKOG 124 m ² 1968 3 sov	20-11-2022	2 750 000	2 700 000	0	2 700 000	21 774
2 Krokenfeltet 2 ,1950 RØMSKOG 131 m ² 1979 3 sov	09-05-2024	2 800 000	2 800 000	0	2 800 000	21 374
3 Krokenfeltet 10 ,1950 RØMSKOG 186 m ² 1980 3 sov	06-11-2022	3 000 000	3 000 000	0	3 000 000	16 129
4 Klubbeveien 112 ,1950 RØMSKOG 189 m ² 1970 4 sov	19-06-2022	2 500 000	2 500 000	0	2 500 000	13 228

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, beregnet årsbeløp for 2024 inkl. renovasjon, feier, vann/avløp og eiendomsskatt. Iht. Aurskog-Høland kommune. Kr. 23 360

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 23 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 4 550 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 400 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 3 150 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 400 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 400 000

Sum teknisk verdi - Uthus Kr. 0

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 150 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 800 000

Beregnet tomteverdi Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 950 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	86			86	29
Underetasje	71			71	
Garasje		17		17	
SUM	157	17			29
SUM BRA	174				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang , Gang , Trapperom , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad		
Underetasje	Entré , Kjellerstue , Gang , Bod , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Vaskerom		
Garasje		Garasje	

Kommentar

Veranda er definert som Åpent areal (TBA) .

Tilliggende garasje på 17 m² er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.

Målt takhøyder 1. etasje ca. 2,40 m.

Målt takhøyder i underetasje: Varierende fra ca. 2,33 m til ca. 2,37 m.

Arealmåling av underetasje/kjeller kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påføring.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten større avvik.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger godkjente tegninger fra byggeår datert 27.6.1983.

I underetasje er det enkelte endringer, som hobbyrom er i bruk som kjellerstue, bid-tank i bruk som toalettrom og bod i bruk som soverom.

Det er ikke kjent om det er søkt bruksendring fra tilleggsdel (som bod) til hoveddel (som soverom) i underetasje, dette bør undersøkes nærmere og eventuelt søkes godkjenning for.

Det foreligger ferdigattest datert 2.5.1984.

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:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		28		28	
Underetasje		25		25	
SUM		53			
SUM BRA	53				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Takhøyde 1.etasje ca. 2,02 m og underetasje ca. 2,19 m

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommens bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger udaterte fasadetegninger, tilsendt fra kommunen.

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:

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	152	22
Uthus	0	53

Kommentar

Enebolig

S-rom er innvendig bod, uthus og garasje.

Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Uthus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2024	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	273	119		0	1337 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Hellenefeltet 10, 1950 Rømskog

Hjemmelshaver
Patacik, Frantisek

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Hellenefeltet, et etablert boligfelt på Rømskog i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Reg.plan for Hellenefeltet av 1981.

Om tomten

Eiet tomt på 1.337 m², som i hovedsak er skrånet mot vest med plen, beplantning, trær og flaggstang. Støpte heller til inngangsparti underetasje. Gruset innkjøring og parkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 500 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2024	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	05.08.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	28.07.2024	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	09.08.2024	Sit.kart, eiendomsopplysninger, planer, komm.gebyrer, matrikkelrapport	Gjennomgått	13	Nei
Tidligere salgsdokumenter	20.08.2013	FINN annonse fra forrige salg.	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	27.06.1983	Tegningssett av bolig og garasje fra byggeår.	Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	02.05.1984	Ferdigattest bolig.	Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon Elektro	09.08.2024	Opplysninger fra Elvia AS	Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/KN8176>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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