

Tilstandsrapport

 Boligeiendom
 Heggevikveien 17, 1930 AURSKOG
 AURSKOG-HØLAND kommune
 gnr. 182, bnr. 32

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 31.01.2025

Rapportdato: 26.02.2025

Oppdragsnr.: 20272-1189

Referansenummer: DJ1290

Autorisert foretak: GK Takst & Eiendom AS

Vår ref: GK



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.

GK Takst & Eiendom AS

Rapportansvarlig

Gunnar Kløftødegård
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@gktakst.no
900 14 357



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre og utidsmessig bolig med stort utvendig rehabiliteringsbehov på alle konstruksjoner. Innvendig så er det noe modernisert, men utidsmessigheten synes godt i 2. etasje da det her ikke er gjort stort de seneste årene.

Skjevheter og skjulte konstruksjoner tilsier en stor sjanse for skjulte feil med tanke på den slitasje som synes utvendig.

Mangelfullt vedlikehold over tid.

Boligeiendom - Byggeår: 1905

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Snødekket deler av taket.

Takets overflater består også av noe stålplater på bla tak over bad. Det er tydelig synlig skjevheter, antatt råte eller skader på lekter under takstein.

Mye mosegrodd takstein.

Synlig skjevheter i takflater m.m.

Synlig råte i undertak på gavler samt trevirke som gavl utstikk, undertak, noe vindskier m.m.

Varierende renner og beslag, noe mangler ved forkantbeslag.

Synlig sprekk i takrenne over kjøkken vindu front.

Aldersmessig slitasje og skader flere steder i beslag.

Sokkel pipebeslag. Eldre trinn opp til pipe, ikke stige sikring ved takfot.

Synlig stedvis snefangere, men ikke iht. dagens krav og normal montering da disse står noe spredt.

Konstruksjoner tømmer er ikke synlig for inspeksjon, antatt fra byggeår.

Det er utvendig stående kledninger med mye svertesopp, noe sprekker og stedvis noe morkne ender mot sålebrett/ned mot grunnmur.

Det er ikke synlig musetetting og det er opplyst om mus i boligen, også synlig tegn etter dette.

I åpning i grunnmur på gavl mot innkjøring til eiendommen så kan det ses smuldrer trevirke.

Dette kan også ses på eldre bæringer i kjellerrom under kjøkken selv om bjelkelag er skiftet ut ca. 2018.

Det er synlig skjevheter i bygget, dette vurderes som normalt med tanke på alder totalt, men utelukker heller ikke skader på skjulte konstruksjoner.

Det er kun tilgang til loft på siden av soverom. Det er her enkelte fuktmerker i undertak, men ikke synlig vann eller store skader sett fra her.

Ikke luke til loft mot møne, derfor gjenbygget konstruksjon som ikke har tilgang, begrenset mulighet for vurdering.

Store skjevheter synlig i etasjeskiller og 2. etasje i boligen.

Utvendig sokkel pipebeslag på pipe. Noe tegn til enkelte fuktmerker

sett ved pipe inne, men ikke mye.

Utvendig så er det synlig råte i gavl utstikk helt inn til yttervegg, antatt at det er råte også innover i dette området.

Forskjellige typer vinduer med både eldre isolerglass og dobbel/koblede vinduer av eldre type. Synlig stor slitasje karmen med både avflassing og mye svertesopp, manglende vedlikehold. Utettheter og noe vanskelig å åpne.

Flere punkterte ruter.

Eldre ytterdør med stor overflate slitasje, utettheter i karmen siden det ikke er tettelister på dør.

Ytterdør bør skiftes i sin helhet pga. utettheter.

Strekkmatal trapp ved inngang, noe skjeve trinn, ikke rett på grunn men hellende terreng.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Varierte overflater med noe mer moderne overflater i 1. etasje enn i 2. etasje som er eldre og nostalgiske overflater med tildels stor slitasje og utidsmessighet.

Merker i overflater, små skader og tildels behov for oppussing av spesielt 2. etasje.

Det er opplyst at 1. etasje ble noe oppusset i forbindelse med skifte av bjelkelag etter vannskade ca. 2018.

Etasjeskilte mellom etasjer er i tre.

Det er stubbeloft med trebjelkelag mot kryprom. Dette er opplyst skiftet ca. 2018 i forbindelse med vannskade/forsikringssak.

Det er synlig større skjevheter i etasjeskilte mot 2. etasje.

I kjellerrom under kjøkken er det synlig råte, treskadeinsekter i eldre bæring som var der fra før, usikkert om hvordan konstruksjonen ble forbedret og skiftet, men gulv synes rimelig rett i 1. etasje etter utbedringer.

Siden det er synlig eldre konstruksjoner i forbindelse med det som er skiftet så er det vanskelig og si sikkert at det ikke er skader i bjelkelag mot kryprom, også det at kryprom ikke er sett pga. mangelfull tilkomst på befaring.

Radonmåling bør gjøres. Det er synlig enkelte lufteluker i grunnmur, usikkert hvordan dette sikrer boligen eller gir god nok lufting fra radon hvis dette forekommer.

Flere vedovner i boligen i begge etasjer.

Det foreligger rapport om feiing fra 13.05.2009, feiing synes ikke å være gjort etter dette.

Utvendig synlig sprekker i pipe over tak.

Innvendig i 2. etasje så er det tapet på pipe, ikke kjent type og derfor ansett som brennbart materiale.

Tilkomst fra luke i gulv kjøkken og mulig luke i utvendig mur, ikke åpnet eller tilgang for besiktigelse på befaring.

Opplyst om nyere bjelkelag fra ca. 2018 i forbindelse med skade i boligen.

Eldre trematerialer er observert med råte og skader fra treskadeinsekter, ukjent hvordan dette er gjort i forbindelse med nytt bjelkelag.

Tett tretrapp med noe overflate slitasje.

Mangler håndløper.

Større åpninger mellom spiler enn dagens krav.

Eldre tredører i 2. etasje, men nyere laminat dører i 1. etasje.

Noe trege og skjeve dører i 2. etasje som må påregnes justeres eller skiftes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Baderommet har belegg på gulv og tapet på vegger.
Det er toalett, dusjkabinett, frittstående badstu samt servant i rommet.
Noe eldre avløp, men synlig nyere røropplegg til ystyr.
Ikke sett sluk da det antas at det kan være under badstu.

Ikke vann i rør på befaring og mangler ved toalett topp, noe eldre utstyr.

Dusjhjørne ligger på yttervegger og har noe løsnet tapet i hjørner.
Ikke fuktindikasjon i sonen på befaring.
Gulvet er målt til å ikke ha noe særlig fall.

Det kan synes som belegg ikke er veldig gammelt, men ukjent.

Rommet vurderes å måtte rehabiliteres da avvik til dagens krav og sannsynlig alder er overgått normal levetid.
Dusjsone ligger på yttervegger.
Det er påvist at det er løsnet tapet i skjøt hjørne dusjsone, ingen fuktindikasjon målt på befaringstidspunktet.
Det er ikke ventil deksel i himling. Misfarging i himlinger flere steder.
Mulig utettheter i yttertak slik dette fremstår.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken synes å være av nyere dato, antatt fra når gulv også ble tatt og skiftet, ca. 2018.
Normal slitasje og enkelte kjøkken.
Utettheter for mus mot kryprom, synlig muselort i bekeskap. Må utbedres.
Ikke montert slange til ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er synlig nyere rør i rør på kjøkken og noe eldre kobber på bad.

Det er synlig at opplegget er endret etter byggeår og antatt fornyet i forbindelse med tiltak på bla bad og kjøkken med noe variert alder og tidspunkt.
I kjellerrom er det også synlig at vannledninger er av nyere dato.

Det er på befaring ikke testet vann siden det ikke var vann som kom inn i boligen.
Opplyst at det var ute av funksjon.
Selv om vannledninger er synlig med rør i rør i kjøkken så kan det være eldre strekk som ikke er synlig.

Visuelt synlig plast avløps rør, men av noe eldre dato på bla bad med lufting etc.
Ukjent alder.
Veggentiler i de fleste rom, ikke i 2. etasje synlig.
Ser ikke produksjons år på tanken, men antar at den er under 20 år.
Åpent eldre opplegg, noe variert alder.
Skrusikringer i el. skap.

Noe synlig manglende innfestning av enkelte ledninger.
Det er ikke synlig brannslukker eller brannvarslere iht. dagens krav i boligen,

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Viser til geodata for grunn i området, fremlagt av advokat i salget.
Ukjent, antatt at det ikke er drenering rundt boligen da det kun er ringmur.
Ringmur med gråstein og betong. Synlig også lettklinker i ringmur ved inngang og bakside av boligen.
Synlig sprekker flere steder.
Fall mot boligen bakside fra skogsterreng.

Viser til Geodata angående grunn i området.
Privat vann fra ihle, oppgitt brunt når dette tas inn. Ikke i funksjon på befaringstidspunktet, mulig defekt pumpe.

Avløpsledninger til privat septik av ukjent type og kvalitet.

Ingen funksjon på befaringstidspunktet derfor settes TG 3.
Ukjent type og alder

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	221 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	121 m ²
Totalpris	1 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligeiendom

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger fremlagt eller tilgjengelig.

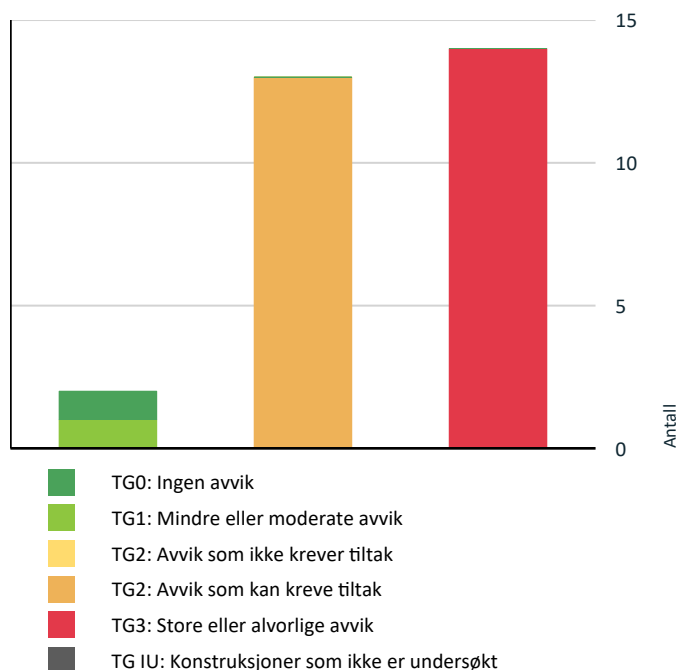
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger foreligger.

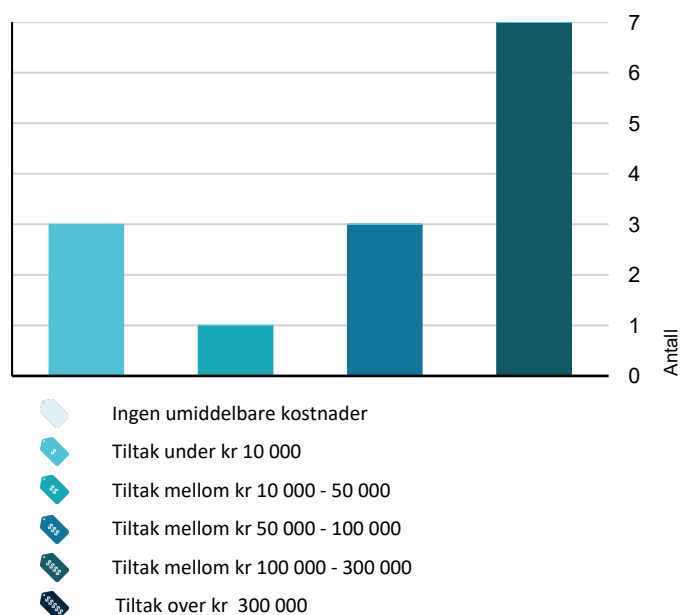
Sammendrag av boligens tilstand

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

Advokat Anette Tønsberg har på vegne av boet rekvirert tilstandsrapport med verdi for eiendommen. På befaring så var sønn Rolf Eivind Berg samt Advokat Anette Tønsberg tilstede på befaring.

Det er fremlagt opplysninger fra kommune innhentet fra Advokat som er lest igjennom. Det foreligger også Geodata for eiendommen som også er fremlagt i salget.

Det er på boligen enkelte lukkede konstruksjoner som ikke er sett. Kryp Kjeller og loft over 2. etasje har ingen tilgang på befaring.

Dette er å anse som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens og må påaktes.

Tomt og deler av takflater var snødekket på befaring, begrenset besiktigelse av disse flater.

Oppsummering av avvik

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

Boligeiendom

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGEIENDOM



Byggeår
1905

Kommentar
Antatt utfra når eiendommen er opprettet.

Standard

Innvendig normal eldre og noe utidsmessig standard, men oppusset 1. etasje etter vannskade med skifte av bla bjelkelag ca. 2018.

Vedlikehold

Mangelfullt vedlikehold utvendig, stort behov for rehabilitering av alle fasader, tak og vinduer. Opplyst om mus i boligen.

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Snødekket deler av taket.

Takets overflater består også av noe stålplater på bla tak over bad.

Det er tydelig synlig skjevheter, antatt råte eller skader på lekter under takstein.

Mye mosegrodd takstein.

Synlig skjevheter i takflater m.m.

Synlig råte i undertak på gavler samt trevirke som gavlt utstikk, undertak, noe vindskier m.m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 3 Nedløp og beslag

Varierende renner og beslag, noe mangler ved forkantbeslag.

Synlig sprekk i takrenne over kjøkken vindu front.

Aldersmessig slitasje og skader flere steder i beslag.

Sokkel pipebeslag. Eldre trinn opp til pipe, ikke stige sikring ved takfot.

Synlig stedvis snefangere, men ikke iht. dagens krav og normal montering da disse står noe spredt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Veggkonstruksjon

Konstruksjoner tømmer er ikke synlig for inspeksjon, antatt fra byggeår. Det er utvendig stående kledninger med mye svertesopp, noe sprekker og stedvis noe morkne ender mot sålebrett/ned mot grunnmur. Det er ikke synlig musetetting og det er opplyst om mus i boligen, også synlig tegn etter dette.

I åpning i grunnmur på gavl mot innkjøring til eiendommen så kan det ses smuldret trevirke.

Dette kan også ses på eldre bæringer i kjellerrom under kjøkken selv om bjelkelag er skiftet ut ca. 2018.

Det er synlig skjevheter i bygget, dette vurderes som normalt med tanke på alder totalt, men utelukker heller ikke skader på skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er påvist stor slitasje fasader, innvendige vegger er igjenkledd så det er ikke synlig hovedkonstruksjon her.

Normalt på slike bygg så kan bunnstokker være skadet og skader rundt vinduer er vanlig å finne når vegg åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det anbefales total rehabilitering av fasader. Utetthet mot mus er ett stort problem.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er kun tilgang til loft på siden av soverom. Det er her enkelte fuktmerker i undertak, men ikke synlig vann eller store skader sett fra her.

Ikke luke til loft mot møne, derfor gjenbygget konstruksjon som ikke har tilgang, begrenset mulighet for vurdering.

Store skjevheter synlig i etasjeskiller og 2. etasje i boligen.

Utvendig sokkel pipebeslag på pipe. Noe tegn til enkelte fuktmerker sett ved pipe inne, men ikke mye.

Utvendig så er det synlig råte i gavl utstikk helt inn til yttervegg, antatt at det er råte også innover i dette området.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak

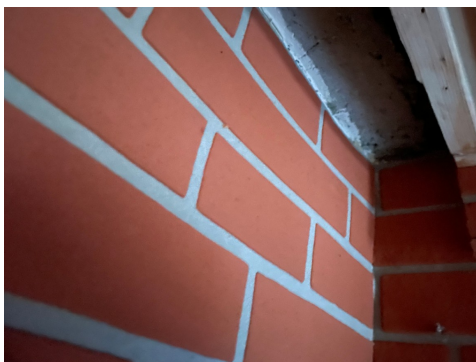
- Andre tiltak:

Det anbefales tiltak på hele konstruksjonen basert på synlige faktorer.

Det er en eldre bolig, men store skjevheter og innebygde konstruksjoner kan ha stor svekkelse.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 3 Vinduer

Forskjellige typer vinduer med både eldre isolerglass og dobbel/koblede vinduer av eldre type. Synlig stor slitasje karmen med både avflassing og mye svertesopp, manglende vedlikehold. Utettheter og noe vanskelig å åpne. Flere punkterte ruter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Dører

Eldre ytterdør med stor overflate slitasje, utettheter i karmen siden det ikke er tettelister på dør. Ytterdør bør skiftes i sin helhet pga. utettheter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige trapper

Strekkmetal trapp ved inngang, noe skjeve trinn, ikke rett på grunn men hellende terreng.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justere trappen slik at trinn blir rette. Eldre trapp med vedlikeholdsbehov overflater, kan ikke utelukke at trappen bør skiftes.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Varierte overflater med noe mer moderne overflater i 1. etasje enn i 2. etasje som er eldre og nostalgiske overflater med tildels stor slitasje og utidsmesighet.

Merker i overflater, små skader og tildels behov for oppussing av spesielt 2. etasje.

Det er opplyst at 1. etasje ble noe oppusset i forbindelse med skifte av bjelkelag etter vannskade ca. 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
- 2. etasje har spesielt stor slitasje og er lite moderne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppussing av flere overflater og rom må påregnes,



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom etasjer er i tre.

Det er stubbeloft med trebjelkelag mot krypprom. Dette er opplyst skiftet ca. 2018 i forbindelse med vannskade/forsikringssak.

Det er synlig større skjevheter i etasjeskille mot 2. etasje.

I kjellerrom under kjøkken er det synlig råte, treskadeinsekter i eldre bæring som var der fra før, usikkert om hvordan konstruksjonen ble forbedret og skiftet, men gulv synes rimelig rett i 1. etasje etter utbedringer.

Siden det er synlig eldre konstruksjoner i forbindelse med det som er skiftet så er det vanskelig og si sikkert at det ikke er skader i bjelkelag mot krypprom, også det at krypprom ikke er sett pga. mangelfull tilkomst på befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter er i hovedsak 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Radon

Radonmåling bør gjøres. Det er synlig enkelte lufteluker i grunnmur, usikkert hvordan dette sikrer boligen eller gir god nok lufting fra radon hvis dette forekommer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Flere vedovner i boligen i begge etasjer.

Det foreligger rapport om feiing fra 13.05.2009, feiing synes ikke å være gjort etter dette.

Utvendig synlig sprekker i pipe over tak.

Innvendig i 2. etasje så er det tapet på pipe, ikke kjent type og derfor ansett som brennbart materiale.

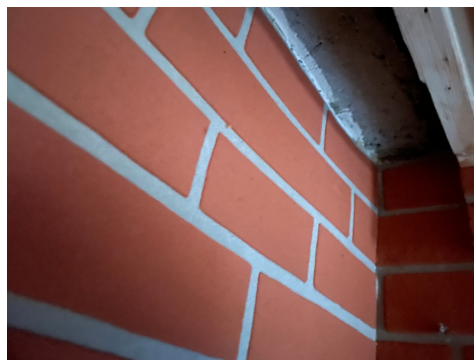
Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Kryp Kjeller

Tilkomst fra luke i gulv kjøkken og mulig luke i utvendig mur, ikke åpnet eller tilgang for besiktigelse på befaring.

Opplyst om nyere bjelkelag fra ca. 2018 i forbindelse med skade i boligen.

Eldre trematerialer er observert med råte og skader fra treskadeinsekter, ukjent hvordan dette er gjort i forbindelse med nytt bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Konsekvens/tiltak

- Skadet treverk må skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Innvendige trapper

Tett tretrapp med noe overflate slitasje.

Mangler håndløper.

Større åpninger mellom spiler enn dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Eldre tredører i 2. etasje, men nyere laminat dører i 1. etasje.
Noe trege og skjeve dører i 2. etasje som må påregnes justeres eller skiftes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet har belegg på gulv og tapet på vegger.

Det er toalett, dusjkabinett, frittstående badstu samt servant i rommet.
Noe eldre avløp, men synlig nyere røropplegg til ystyr.
Ikke sett sluk da det antas at det kan være under badstu.

Ikke vann i rør på befaring og mangler ved toalett topp, noe eldre utstyr.

Dusjhjørne ligger på yttervegger og har noe løsnet tapet i hjørner. Ikke fuktindikasjon i sonen på befaring.
Gulvet er målt til å ikke ha noe særlig fall.

Det kan synes som belegg ikke er veldig gammelt, men ukjent.

Rommet vurderes å måtte rehabiliteres da avvik til dagens krav og sannsynlig alder er overgått normal levetid.

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: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjsone ligger på yttervegger.

Det er påvist at det er løsnet tapet i skjøt hjørne dusjsone, ingen fuktindikasjon målt på befaringstidspunktet.

Det er ikke ventil deksel i himling. Misfarging i himlinger flere steder.
Mulig utettheter i yttertak slik dette fremstår.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkken synes å være av nyere dato, antatt fra når gulv også ble tatt og skiftet, ca. 2018.

Normal slitasje og enkelte kjøkken.

Utettheter for mus mot kryprom, synlig muselort i bekeskap. Må utbedres.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Synlig tegn etter mus i benkeskap, utettheter mot kryprom må utføres.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Ikke montert slange til ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Slange er ikke montert på ventilator for utkast.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere slange.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Det er synlig nyere rør i rør på kjøkken og noe eldre kobber på bad.

Det er synlig at opplegget er endret etter byggeår og antatt fornyet i forbindelse med tiltak på bla bad og kjøkken med noe variert alder og tidspunkt.

I kjellerrom er det også synlig at vannledninger er av nyere dato.

Det er på befaring ikke testet vann siden det ikke var vann som kom inn i boligen.

Opplyst at det var ute av funksjon.

Selv om vannledninger er synlig med rør i rør i kjøkken så kan det være eldre strekk som ikke er synlig.



! TG 2 Ventilasjon

Veggventiler i de fleste rom, ikke i 2. etasje synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 2 Varmtvannstank

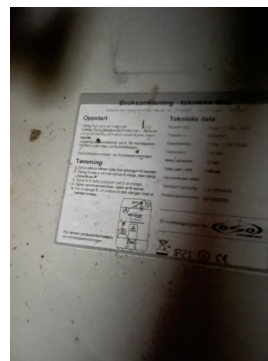
Ser ikke produksjons år på tanken, men antar at den er under 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



! TG 3 Elektrisk anlegg



! TG 2 Avløpsrør

Visuelt synlig plast avløps rør, men av noe eldre dato på bla bad med lufting etc.
Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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 foreklede 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.

Åpent eldre opplegg, noe variert alder.
Skrusikringer i el. skap.

Noe synlig manglende innfestning av enkelte ledninger.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent tidspunkt.
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, branntillop 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
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 El. anlegget er av slik alder og standard at det bør gjennomføres el. kontroll.

Generell kommentar

Undertegnede takstingeniør har ikke kompetanse innen området.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 3 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 foreklede 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 ikke synlig brannslukker eller brannvarsler iht. dagens krav i boligen,

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

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Mangler

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Viser til geodata for grunn i området, fremlagt av advokat i salget.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ukjent, antatt at det ikke er drenering rundt boligen da det kun er ringmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur med gråstein og betong. Synlig også lettklinker i ringmur ved inngang og bakside av boligen. Synlig sprekker flere steder.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

TG 0 Terrengforhold

Fall mot boligen bakside fra skogsterreng.

Viser til Geodata angående grunn i området.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vann fra ihle, oppgitt brunt når dette tas inn. Ikke i funksjon på befaringstidspunktet, mulig defekt pumpe.

Avløpsledninger til privat septik av ukjent type og kvalitet.

Ingen funksjon på befaringstidspunktet derfor settes TG 3.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Septiktank

Ukjent type og alder

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn/opplyst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av septiktank nærmer seg, nærmere undersøkelser må foretas.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1945

Kommentar

Antatt byggeår utfra tidligere takst.

Standard

Enkel standard med stein /betong pilarer punkter, trekonstruksjoner, sadlet tak tekket med bølgeblekk. Flere rom, ikke sett da det ikke var låst opp.

Vedlikehold

Mangelfullt. Behov for vedlikehold og rehabilitering.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Det er ett stor eldre uthus og ett pumpehus på eiendommen.

Begge disse bygg vurderes å ha behov for vedlikehold pga. alder og slitasje.

Dette er enkle bygg og behov for rehabilitering og vedlikehold er godt synlig da det er stor slitasje overflater, aldersmessig slitasje med tanke på levetid materialer og da også manglende vedlikehold over tid.

Det må påregnes større vedlikehold og eventuelt også modernisering av byggene slik undertegnede ser det.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

121 m²/121 m²

Boligeiendom: Vindfang, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bad, Gang, Trapperom, 2 Soverom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 100 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 2 200 000

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

1 750 000

Konklusjon markedsverdi

1 750 000

Markedsvurdering

Eiendommen er en boligeiendom som kan ses som ett småbruk med tanke på tomteareal.

Frittliggende i landlige og skoglige områder med avkjøring inn fra Finstadbru, ca 8 km fra Aursmoen i Aurskog og Høland Kommune.

Eiendommen har en bebyggelse med stort vedlikeholds og rehabiliteringsbehov.

Normal omsetning av slike type eiendommer er som regel attraktivt med tanke på tomtestørrelse og da varierte muligheter.

Dette er en eldre eiendom med noe manglende vedlikehold og da stort behov for tiltak på de fleste konstruksjoner og installasjoner og vurderes derfor å være noe vanskelig og markedsvurdere da sammenlignbare eiendommer er vanskelig å finne samt sammenligne i dette området.

Markedsverdi settes derfor etter beste skjønn.

Normalt omsettes eiendommer noe under tekniske verdier i dette området.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte normale kommunale kostnader og normal avsetning til normalt vedlikehold.	Kr.	60 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	60 000

Teknisk verdi bygninger

Boligeiendom

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 550 000
Sum teknisk verdi - Boligeiendom	Kr.	1 300 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 450 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	750 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 200 000
--	------------	------------------

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligeiendom

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	95			95	
2. Etasje	26			26	
SUM	121				
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bad		
2. Etasje	Gang, Trapperom, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Oppmålt areal på befaring med laser.

Alle innvendige areal er oppgitt som BRA-i.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen har mye hjørner og vinkler. 2. etasje har i tillegg til flere hjørner og vinkler, høyde forskjeller mellom rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger fremlagt eller tilgjengelig.

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: Boligen 2. etasje har noe manglende lysforhold.

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)		
Etasje		100		100	
SUM		100			
SUM BRA	100				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygget er kun utvendig oppmålt på befaring og det kan derfor være avvik totalt sett i arealet.

Bygningen var låst og ikke tilgjengelig på befaring.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Ikke tilgang gjør oppmåling unøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger foreligger.

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)
Boligeiendom	121	0
Uthus	0	100

Kommentar

Boligeiendom

Alle areal er oppgitt som primæreal. Det er ikke fjernet kott eller skap fra BRA primær.

Uthus

Bygget oppgis som BRA sekundær.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2025	Gunnar Kluftødegård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	182	32		0	37952.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Heggevikveien 17							
Hjemmelshaver Berg Tore Peder Arnfinn							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende boligeiendom som ligger i usjenert område med god avstand til andre boliger i området.
Gode solforhold, utsikt over eiendommen.
Åpent rundt tunet med bolig, uthus og pumpehus.
Gruset/naturlig vei til eiendommen.
Det er ca. 8 km til Aursmoen med butikker, skole, lege m.m.
Omkringliggende natur og friområder.

Adkomstvei

Privat vei til eiendommen.

Tilknytning vann

Eget vann med pumpe fra Ihle. Ikke fungerende på befaringstidspunktet.
Opplyst om dårlig vannkvalitet på vann, altså ikke drikke vann slik det oppfattes.

Tilknytning avløp

Privat kum, ukjent tilstand på rør og kum, eldre opplegg.

Regulering

LNFR område i kommuneplan.

Om tomten

Tomten fremstår som relativt flat i utstrekning med noe eng/beitemark og antatt noe vilniss/skog i kanter.

Tinglyste/andre forhold

Ikke fremlagt eller opplyst om andre forhold.
Kommunale opplysninger er gitt, det vises til dette for ytterligere opplysninger.
Det er påvist mangler ved brannslukker og brannvarsler i boligen. dato siste feiing og tilsyn er datert 13.05.2009.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2005	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 fukttinnhold 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DJ1290>

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