

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øvre Damsloravei 3, 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 75, bnr. 463

## Markedsverdi

**7 750 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 397 m<sup>2</sup> BRA-i: 335 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.09.2024

Rapportdato: 30.09.2024

Oppdragsnr.: 13998-1362

Referansenummer: YO1703

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. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

## 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 bygningsakkyndig 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 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 (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 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 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 tre plan med godkjent utleiedel.

## FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Enebolig fremstår med i hovedsak svært liten bruksslitasje i forhold til alder og er meget godt vedlikeholdt. Det er registrert avvik på kneloft og undertaksplater, som må undersøkes nærmere om årsak og utbedring. Det bør gjennomføres en el-kontroll grunnet manglende dokumentasjon. Forøvrig er det kun forholdsvis mindre avvik som er registrert.

Dett 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: 2001

## UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i isolerte BMC lettklinkerblokker (Isoblokk).

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.

Saltak konstruksjon med oppløft, kaldt møneloft (loft over loftetasje) og kaldt kneloft (rom mot yttervegger under skråtak). Takteking av enkeltkrum betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater. Vindskier av tre med beslag. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Snøsikring over inngangsparti, takstige og plattform til pipe.

Saltak konstruksjon over leilighet med W-takstoler i tre og ventilert møneloft (loft over etasje) med gangbane og utvendig tilgang. Isolert med løsull.

Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass, luftenventil og utenpåliggende sprosser. Flere vinduer med markiser.

Profilert ytterdør med 2-lags isolerglass til vaskerom og entré leilighet. To-fløyet profilert ytterdør med 2-lags isolerglass og kodelås til entré. To-fløyet terrassedør med 2-lags isolerglass fra soverom til veranda 1.etasje. Terrassedører av tre med 2-lags isolerglass fra gang til platting underetasje, fra stue til veranda 1.etasje og fra soverom til veranda i loftetasje.

Terrasseplatting mot sør med tilgang fra hage og gang i underetasje, utført i trekonstruksjoner med rillet spaltegulv. Veranda mot sør med tilgang fra soverom og stue i 1.etasje, utført i trekonstruksjoner med rillet spaltegulv, glass rekkverk, manuell markise og uttrekkbar sjalusivegg. Terrasse mot nord/øst med tilgang fra hage og vaskerom i 1.etasje, utført i trekonstruksjoner med rillet spaltegulv og glass rekkverk. Overbygget veranda mot sør med tilgang fra soverom i loftetasje, utført i trekonstruksjoner med spaltegulv og glass rekkverk.

Drivhus i glass og aluminium med gulv av belegningsstein.

## INNSENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Gulvene er i hovedsak av flis, laminat og parkett. Vegger er i hovedsak av malte/tapetserte plater, MDF plater og malt trepanel. Himlinger er i hovedsak av MDF plater og malt trepanel med downlights i flere rom.

Etasjeskille mellom underetasje og 1.etasje av Leca lettbetongelementer, bjelkelag mellom 1.etasje og loftetasje.

Underetasje med sokkelløsning er delvis under terreng med yttervegger av isolerte BMC lettklinkerblokker (Isoblokk) og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger. Overflater består i hovedsak av laminat og fliser på gulv, trepanel på vegger og himling. Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger. Bod i underetasje med fjell i dagen på deler av yttervegg, øvrige vegger av isolerte lettklinkerblokker, berg/jordgulv og synlig lettbetongdekke i himling.

Dobbel BMC elementpipe med heldekkende beslag over tak med takstige og feieplattform. Vedovn i loftetasje og stue leilighet. Klebersteinsovn i hall underetasje og stue 1.etasje. Pipe og brannmur er forblendet med skifer elementer.

Malt tretrapp med trinnmatter.

Profilerte formpressede innerdører og malte trefyllingsdører.

Garderobeskap og skyvedørsgarderobe på flere soverom.

Teknisk rom i underetasje har belegg på gulv med sluk, pussede og malte murvegger, himling av synlig lettbetongelementer.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasje er under helrenovering, der det på befaringdagen var lagt membran og fliser på gulv med nedsenket dusjone. Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og vannbåren gulvvarme. Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone. Tettesjikt på gulv er smøremembran.

Renovert bad i 1.etasje fra 2020. Fliser på vegger og malt trepanel i himling. Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og vannbåren gulvvarme. Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone og ved badekar. Sanitærutstyr og innredning består av

heldekkende dobbel servant med skuffer under, speilskap, vegghengt toalett med skjult systerne, frittstående badekar og dusjhjørne med hengslede glassdører og dusjgarnityr på vegg. Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

Vaskerom i 1.etasje fra byggeår med oppgraderinger. Baderomsplater på vegger og malt panel i himling. Fliser på gulv med sokkel og vannbåren gulvvarme. Plastsluk uten synlig membranmansjett i hjørne av rommet. Vaskeromsinnredning med laminert benkeplate med plass til to vaskemaskiner og tørketrommel, samt høyskap. Det er mekanisk avtrekk med tilluft fra vindusventil.

Bad loftetasje fra 2004. Fliser på vegger og trepanel i himling. Belegg på gulv med sokkel og vannbåren gulvvarme. Plastsluk med klemt belegg under badekar. Tettesjiktet består av belegg på gulv, ukjent tettesjikt bak veggfliser. Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffer under, innfelt speil, frittstående toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk med ventil i himling og tilluft i dør.

Bad leilighet fra byggeår. Fliser på vegger og trepanel i himling. Fliser på gulv med elektriske varmekabler. Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone. Sanitærutstyr og innredning består av servantskap med nedfelt servant, speil med sideskap, frittstående toalett, dusjhjørne med skyvedører av glass og dusjgarnityr på vegg. Det er mekanisk avtrekk med ventil i himling og tilluft i dør.

Vaskerom leilighet fra byggeår. Trepanel og pusset mur på vegger og malte plater i himling. Belegg på gulv med sokkel. Plastsluk med klemt belegg. Tettesjikt er belegg med sokkel. Det er opplegg for vaskemaskin og teknisk utstyr på rommet. Det er mekanisk avtrekk med ventil i himling og veggventil for tilluft.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Hoveddel.

Epoq kjøkkeninnredning med takhøye overskap, profilerte fronter, kompositt e.l. belagt benkeplate med helstøpt vask- og skyllekum, induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, microovn og kjøleskap. Kjøkkenbenk med skuffeseksjoner. Laminat på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## Leilighet.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr, kjøl/frys og kjøkkenøy med skap. Laminat på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system. Felles stoppekran i teknisk rom.

Synlige avløpsrør av plast.

Stakeluke på åpent røranlegg i bod underetasje, avløpslufting over tak.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og luftespalte i vinduer.

Mekanisk avtrekk fra våtrom med avtrekksmotor på møneloft over leilighet og på kneloft for hoveddel.

Dobbelmantlet varmtvannsbereder på ca. 300/100 liter i teknisk rom for hoveddel og 200 liter bereder i vaskerom for leilighet.

Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i bod underetasje.

Vannbåren gulvvarme i underetasje og 1.etasje. Fordelerstokk på teknisk rom og i vegg på soverom mot vaskerom 1.etasje.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett. El-skap med automatsikringer er plassert i teknisk rom og soverom 1.etasje. Leilighet har eget sikringskap med måler i vaskerom.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i leilighet.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling. Fuktsikring og drenering fra byggeår.

Terrenget er skrånet og fylt opp med platåer med delvis synlig fjell i dagen.

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

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	397 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	335 m <sup>2</sup>
Totalpris	7 750 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 11 850 000

## 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 tegningssett fra byggeår, stemplet "Byggetillatelse - 2000".

Følgende endringer iht. tegning og bygget er registrert:

U.etasje: Bod i leilighet er i bruk som vaskerom, "Ikke utgravd" er delvis utgravd og i bruk som del av bad og bod, kontor er i bruk som soverom.

1.etasje: Ingen vesentlige endringer.

Lofetasje: Rom merket klær er i bruk som del av soverom.

Det foreligger ferdigattest for enebolig med sokkelleilighet, datert 18.6.2003.

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forevist tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Dette bør undersøkes nærmere hos kommunen.

## Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

## Uthus

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

Det foreligger tegning, stemplet 2006.

## Carport

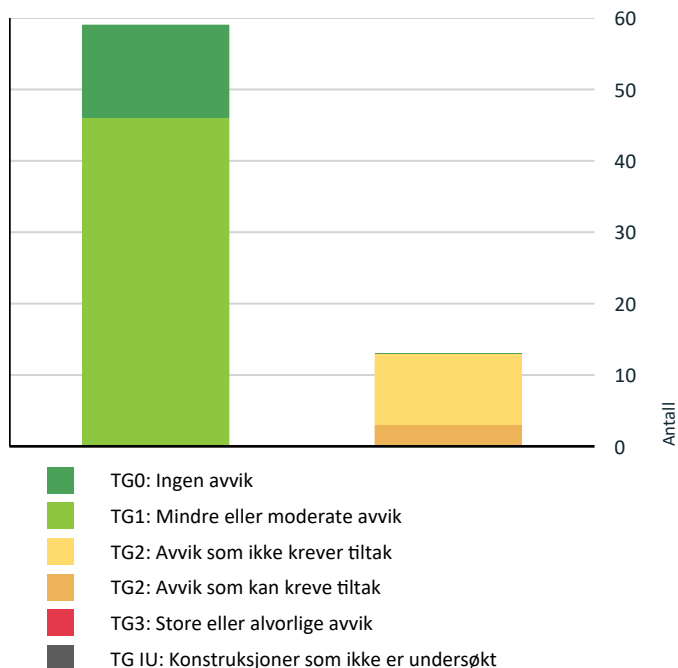
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegning datert 2011.

Høyde innkjøring er hevet noe, iht. eier.

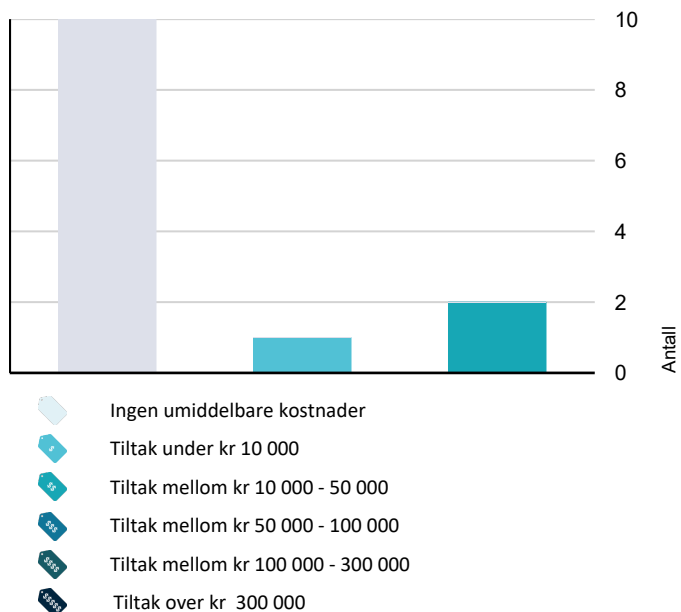
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

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

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

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

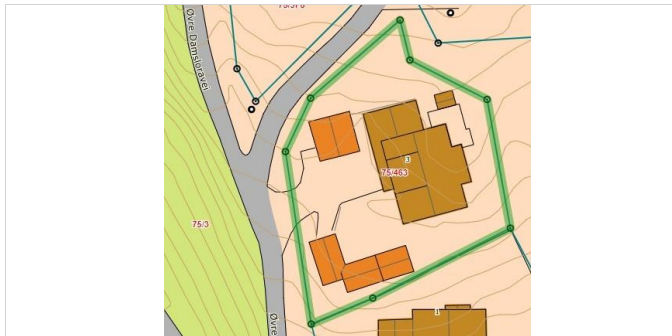


# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > U.etasje - Leilighet > Bad > Sluk, membran [Gå til side](#)  
og tettesjikt

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2001

### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser eiendommens tomt med bygninger.

### Anvendelse

Bolig med utleiedel.

### Standard

Enebolig over tre plan med godkjent utleiedel.

Underetasje med overbygget hovedinngang til entre, hall/gang med trapp, nytt bad, bod, teknisk rom, to soverom og utgang til terrasseplating mot sør.

I samme etasje er det leilighet med egen inngang til entre, gang, stue/kjøkken, et soverom, bad og vaskerom.

Leiligheten blir oppvarmet med elektriske varmekabler i entre, gang og bad, samt vedfyring og panelovner.

1.etasje består av stue med utgang til veranda mot sør, kjøkken, to soverom, bad og vaskerom med utgang til terrasse mot nord/øst. Loftetasjen består av stue, bad, bod og to soverom, der et har utgang til overbygget veranda mot sør.

Oppvarming med vannbåren varme i underetasje og 1.etasje, vedovner i alle etasjer og varmekabler i bad loftetasje.

Mekanisk avtrekk fra våtrom.

Boligen er oppgradert og holder en høy standard.

### Vedlikehold

Boligen er meget godt vedlikeholdt.

## Tilbygg / modernisering

2013	Utført som egeninnsats	Skiftet ut tidligere vedovn med klebersteinsovn i underetasje.
2017	Utført som egeninnsats	Nytt terrassegulv og glassrekkverk på terrasse i 1.etasje mot sør og veranda i loftetasje.
2018	Utført som egeninnsats	Nytt terrassegulv på terrasse i underetasje mot sør. Ny ventilator i leilighet. Ny kjøkkeninnredning (2018/19).
2020	Utført som egeninnsats	Renovert vaskerom med nye baderomsplater og innredning. Skiftet gulv i stue. Nytt vindu i stue. Nye garderober, vinduer og laminatgulv på master bedroom, loftetasje. Nytt laminat gulv på soverom i loftetasje. Nytt drivhus. Satt inn peisovn i loftetasje. Hulltaking av firma.
2020	Utført av firma/egeninnsats	Helrenovert bad i 1.etasje.
2021	Utført som egeninnsats	Ny belegningsstein på gårdsplass.
2022	Utført som egeninnsats	Skiftet ut tidligere peis med klebersteinsovn i 1.etasje.
2023	Utført som egeninnsats	Innredet soverom med overflater og vinduer i underetasje mot sør/øst, Oppgradert terrasse bak huset. Nytt baderoms møbel bad loftetasje.
2024	Utført som egeninnsats	Oppgradert teknisk rom med bl.a. pusset mur, utføring og lsiteer.
2024	Utført av firma/egeninnsats	Helrenovert bad i underetasje.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av enkelkrum betongtakstein med undertak av forenklet undertaksplater.

Vindskier av tre med beslag.

Besikket fra tak og kneloft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Undertak har skjolder etter observasjoner på kneloft og møneloft.

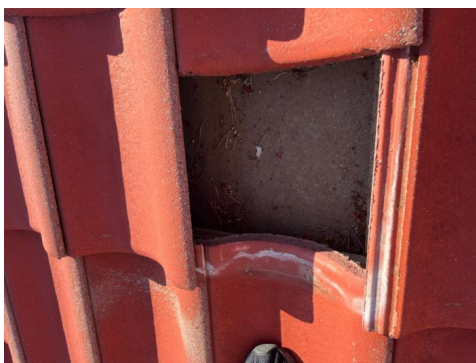
### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Undertak er vurdert under "Takkonstruksjon/Loft".

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Takstein med undertak.

## ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.  
Snøsikring over inngangsparti, takstige og plattform til pipe.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Feieplattform og heldekkende beslag på pipe.

## ! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.  
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.  
Eier opplyser at kledning sist ble behandlet i 2023/24.

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon med oppløft, kaldt møneloft (loft over loftetasje) og kaldt kneloft (rom mot yttervegger under skråtak).

Møneloft er et mindre kaldt rom med luke uten tilgang for inspeksjon av hele loftet kun inspisert rett over luke.

Kneloft mot øst har tilgang med gulv rett innenfor luke der avtrekksmotor er plassert, kun inspisert fra gulv.  
Øvrige kneloft er det ikke tilgang til og følgelig ikke inspisert.  
Avtrekksmotor og kanaler er vurdert under "Ventilasjon".

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er fuktskjolder og svertesopp på undertak og takbjelker på kneloft, begrenset lufting mellom undertak og isolasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktskjolder kan komme av kondens og manglende lufting eller varmluft lekkasje.

Det må etableres tilgang til alle kneloft og utføre nærmere undersøkelser av takkonstruksjon for å avdekke årsak og foreta utbedringer.

Kostnadsestimat er kun for videre undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Synlig tegn på kondens på kneloft.  
Bilde er av isolert skråtak.



Fuktmåling på kneloft viste ca. 13 %, som er normalt.

# Tilstandsrapport



Bilde av møneloft rett over luke viste tydelige tegn på kondens.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft - leilighet

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak konstruksjon over leilighet med W-takstoler i tre og ventilert møneloft (loft over etasje) med gangbane og utvendig tilgang. Isolert med løsull.

Avtrekksmotor og kanaler er vurdert under "Ventilasjon".



Møneloft over leilighet.

## TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass, lufterventil og utenpåliggende sprosser.

Flere vinduer med markiser.

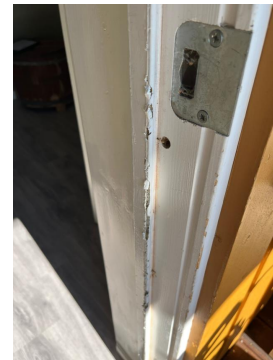
Alder på glass er datert: 2000, 2013, 2019, 2021.

Sprosser har stedvis noe løs maling.

## TG 1 Dører

Profilert ytterdør med 2-lags isolerglass til vaskerom og entré leilighet. To-fløyet profilert ytterdør med 2-lags isolerglass og kodelås til entré. To-fløyet terrassedør med 2-lags isolerglass fra soverom til veranda 1.etasje.

Terrassedører av tre med 2-lags isolerglass fra gang til plattning underetasje, fra stue til veranda 1.etasje og fra soverom til veranda i loftetasje.



Skade på tetningslist terrassedør.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning mot sør med tilgang fra hage og gang i underetasje, utført i trekonstruksjoner med rillet spaltegulv.

Veranda mot sør med tilgang fra soverom og stue i 1.etasje, utført i trekonstruksjoner med rillet spaltegulv, glass rekkverk, manuell markise og uttrekkbar sjalusivegg.

Terrasse mot nord/øst med tilgang fra hage og vaskerom i 1.etasje, utført i trekonstruksjoner med rillet spaltegulv og glass rekkverk

Overbygget veranda mot sør med tilgang fra soverom i loftetasje, utført i trekonstruksjoner med spaltegulv og glass rekkverk.

## TG 1 Drivhus

Drivhus i glass og aluminum.

Fundamentert med forskalingsblokker, ringmur, pukk og belegningsstein som gulv.

Årstall: 2000

Kilde: Eier



Drivhus.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

Gulvene er i hovedsak av flis, laminat og parkett.  
Vegger er i hovedsak av malte/tapetserte plater, MDF plater og malt trepanel.  
Himlinger er i hovedsak av malt trepanel med downlights i flere rom og MDF Panel i underetasje

Det er bom (hulrom under flis) og riss med løs fug i entre hovedinngang, parkett har noen bruksmerker og gulvlist på soverom underetasje er løs. Dette er vurdert som mindre avvik og helhetsinntrykket av overflater er liten bruksslitasje.

## TG 1 Overflater - leilighet

Gulvene er av fliser med gulvvarme og laminat.  
Vegger og himling er av malt trepanel.

Det er observert en sprukket gulvflis i entre, vurdert til mindre avvik.  
Det er normal bruksslitasje på overflater.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom underetasje og 1.etasje av Leca  
lettbetongelementer, bjelkelag mellom 1.etasje og loftetasje.  
Ved stikkprøve-målinger ble det registrert mindre skjevheter på gulv.

## TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger eller om bygget er 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:

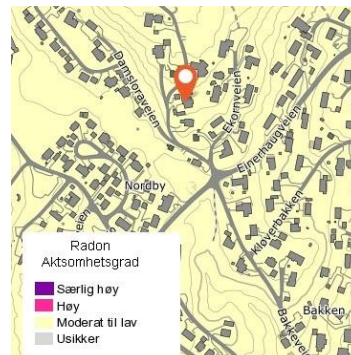
I egen bolig før TEK10 tredde i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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](http://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

Dobbel BMC elementpipe med heldekkende beslag over tak med takstige og feieplattform.  
Vedovn i loftetasje og stue leilighet.  
Klebersteinsovn i hall underetasje og stue 1.etasje.  
Pipe og brannmur er forblendet med skifer elementer.

Iht. NRBR er siste tilsyn utført 26.9.2024.

Følgende avvik er beskrevet:

Eier har ikke sørget for at brannforebygger har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget

Det er montert taksikring på ditt tak. For at vi skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake skade på ditt tak, må det monteres taksikring hele vegen fra takets begynnelse og opp forbi skorsteinen. Feiing skal kunne utføres stående i taksikring. Taksikring skal festes i henhold til monteringsanvisningen.

Det må sendes en skriftlig tilbakemelding innen 10.11.2021, om hvordan og når avviket skal rettes.

Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se avvik fra NRBR og rapport.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se avvik fra NRBR og rapport.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

# Tilstandsrapport

Underetasje med sokkelløsning er delvis under terreng med yttervegger av isolerte BMC lettklinkerblokker (Isoblokk) og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger.

Overflater består i hovedsak av laminat og fliser på gulv, trepanel på vegger og himling. Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

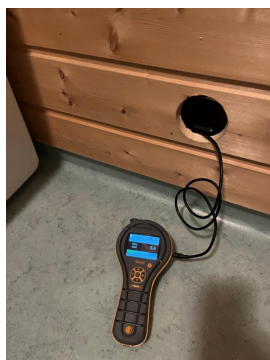
Bod har åpent fjell i dagen, vurdert under eget punkt.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder og foretatt hulltaking i utforet yttervegg på vaskerom i leilighet mot terreng, fuktmåling i trevirke viste 9 %, som er normalt.

Det er ikke observert øvrige tegn på fukt.

Eier har nylig skiftet veggplater på soverom sør/øst.

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 hulltakinger/fuktmålinger.



Fuktmåling på yttervegg vaskerom, uten avvik.

## ! TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med trinnmatter.

## ! TG 1 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører og malte trefyllingsdører. Enkelte dører tar noe i terskel eller karm, vurdert til mindre avvik.

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap og skyvedørsgarderobe på flere soverom.

## ! TG 1 Teknisk rom

Teknisk rom i underetasje har belegg på gulv med sluk, pussede og malte murvegger, himling av synlig lettbetongelementer.

## ! TG 1 Bod underetasje.

Bod i underetasje med fjell i dagen på deler av yttervegg, øvrige vegger av isolerte BMC lettklinkerblokker, berg/jordgulv og synlig Leca lettbetongdekke i himling.

Det er noe synlig saltutslag på lettklinkerblokker, som er tegn på fukt. Det må påregnes noe fukt ved fjell i dagen uten at dette ses på som unormalt, men bør følges med på.



Bod med fjell i dagen.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom i 1. etasje fra byggeår med oppgraderinger, innvendig og utvendig tilgang.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.



Vaskerom 1. etasje.

### 1. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malt panel i himling.  
Hjørnelist på baderomsplate er løs er par steder og bør festes.

Baderomsplater fra 2020, iht. eier.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel og vannbåren gulvvarme.  
Det er lokalt fall rundt sluk, øvrig gulv er relativt flatt.  
Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

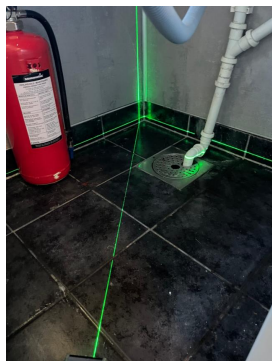
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være risiko for vannskader ved en eventuell vannlekkasje når gulvet er relativt flatt og det anbefales tetting eller forhøyning mot terskel, eventuelt montering av lekkasjestopper.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Lasermåling viste lite fall mot sluk.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett i hjørne av rommet.  
Membran under fliser er ikke kjent, da det ikke foreligger dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

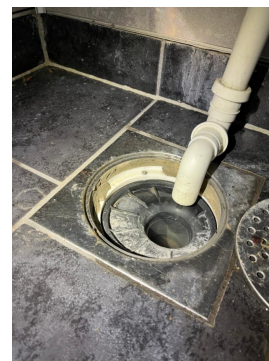
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sluk på vaskerom.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskeromsinnredning med laminert benkeplate med plass til to vaskemaskiner og tørketrommel, samt høyskap.  
Innredning fra 2020, iht. eier.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med tilluft fra vindusventil.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Der er ikke nødvendig med hulltaking da det er luke på tilstøtende rom som det kan foretas fuktmåling fra.

Fuktmåling i vegg mot vaskerom viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

Ved måling under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

## 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

Renovert bad i 1.etasje fra 2020.  
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.  
Det foreligger dokumentasjon på badet, iht. eier.  
Firma har lagt membran og fliser, rørleggerarbeid fra firma, elektro fra firma, øvrig som egeninnsats, iht. eier.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Bad 1.etasje.

1.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt trepanel i himling.

#### 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 og badekar uten synlig fuktsikring.  
Våtzone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu som er plassert i våtsoner, må være beskyttet mot fukt for at de ikke skal ta skade.

Så lenge det opprettholdes dusjing med glassvegger og vindu blir godt vedlikeholdt er det ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og vannbåren gulvvarme.  
Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone og fall til sluk på øvrig gulv.  
Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone og ved badekar.  
Tettesjikt/membran utført av firma med dokumentasjon, iht. eier.



Sluk i dusjsone.



Sluk ved badekar.

1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende dobbel servant med skuffer under, speilskap, vegghengt toalett med skjult sisterner, frittstående badekar og dusjhjørne med hengslede glassdører og dusjgarnityr på vegg.

1.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

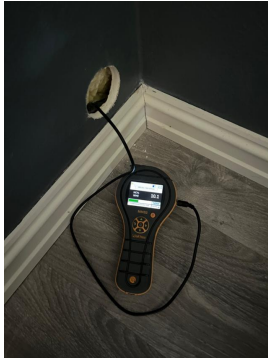
1.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot våtzone til servanter.  
Fuktmåling i trevirke viste ca. 10 %, som er normalt.



# Tilstandsrapport



Fuktmåling uten avvik.

LOFTETASJE > BAD

## Generell

Bad loftetasje fra 2004.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



Bad loftetasje.

LOFTETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og trepanel i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk i flis over dør, fliser montert skjevt og det sitter igjen noen fliskryss i fuger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med disse avvikene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sprekk i flis over dør.



Skjev flislegging i forhold til dør.

LOFTETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv med sokkel og vannbåren gulvvarme.

Det er fall mot sluk, ca. 1:100.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

I tillegg er oppkant mot terskel på ca. 30 mm.

LOFTETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemt belegg under badekar.

Tettesjiktet består av belegg på gulv, ukjent tettesjikt bak veggfliser.

Det er tilgang til sluk ved å fjerne frontdeksel på badekar, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring.

### Vurdering av avvik:

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

Smøremembran bak fliser på vegg har forventet brukstid på ca. 30 år.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Sluk på bad loftetasje.

LOFTETASJE > BAD

## Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffer under, innfelt speil, frittstående toalett og badekar. Servant med skap fra 2023, iht. eier.

LOFTETASJE > BAD

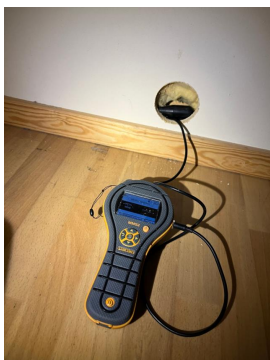
## Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil i himling og tilluft i dør.

LOFTETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bod mot våtsone til badekar. Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

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

U.ETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje er under helrenovering, der det på befaringdagen var lagt membran og fliser på gulv med nedsenket dusjsone. Det er synlig smøremembran i dusjsone med slukmansjett. Det foreligger bilder og dokumentasjon av badet. Firma har lagt membran og fliser, rørleggerarbeid fra firma, elektro fra firma, øvrig som egeninnsats, iht. eier.

Vurdering er slik det fremsto på befaringen og opplysninger fra eier.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Nedsenket dusjsone med smøremembran på bad underetasje.

U.ETASJE > BAD

## Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malt himling. Ikke montert på befaringdagen.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

U.ETASJE > BAD

## Overflater Gulv

Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og vannbåren gulvvarme. Ikke lagt fliser i dusjsone på befaringdagen.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

U.ETASJE > BAD

## Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone. Tettesjikt på gulv er smøremembran.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Sluk med mansjett i dusjsone.

U.ETASJE > BAD

## ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Iht. eier skal det monteres servant, vegghengt toalett og dusjhjørne, som skal ferdigstilles før salg.  
Vurdering på bakgrunn av opplysninger.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

U.ETASJE > BAD

## ! TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.  
Ikke montert på befaringdagen.

U.ETASJE > BAD

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke relevant da badet er under renovering har åpent bindingsverk på murvegger av lettklinkerblokker.  
Det er ikke tegn til unormale forhold.

U.ETASJE - LEILIGHET > BAD

## Generell

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



Bad leilighet.

U.ETASJE - LEILIGHET > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og trepanel i himling.

U.ETASJE - LEILIGHET > BAD

## ! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med elektriske varmekabler.  
Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone med et mindre flatt parti, i underkant av 1:100 på øvrig gulv.  
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det støpt oppkant mot dør på ca. 40 mm.

U.ETASJE - LEILIGHET > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.  
Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

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

Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år.  
Smøremembran bak fliser på vegg har forventet brukstid på ca. 30 år.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone leilighet.

U.ETASJE - LEILIGHET > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av servantskap med nedfelt servant, speil med sideskap, frittstående toalett, dusjhjørne med skyvedører av glass og dusjgarnityr på vegg.

U.ETASJE - LEILIGHET > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil i himling og tilluft i dør.

U.ETASJE - LEILIGHET > BAD

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vaskerom mot område med toalett, det kunne ikke tas hull mot våtsone for dusj og servant grunnet murvegg. Fuktmåling i trevirke viste ca. 14 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.

U.ETASJE - LEILIGHET > VASKEROM

## Generell

Vaskerom leilighet fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.



Vaskerom leilighet.

U.ETASJE - LEILIGHET > VASKEROM

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Trepanel og pusset mur på vegger og malte plater i himling.

U.ETASJE - LEILIGHET > VASKEROM

## ! TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv med sokkel.

Det er fall mot sluk.

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Belegget har sluppet noe fra underlag og murvegg, vurdert til mindre avvik.

U.ETASJE - LEILIGHET > VASKEROM

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemt belegg.

Tettesjikt er belegg med sokkel.

# Tilstandsrapport



Sluk på vaskerom leilighet.

## U.ETASJE - LEILIGHET > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er opplegg for vaskemaskin og teknisk utstyr på rommet.

## U.ETASJE - LEILIGHET > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil i himling og veggventil for tilluft.

## U.ETASJE - LEILIGHET > VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking inne på vaskerommet i tørr veggzone.  
Fuktmåling i trevirke viste ca. 14 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning med takhøye overskap, profilerte fronter, kompositt e.l. belagt benkeplate med helstøpt vask- og skyllekum, induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, microovn og kjøleskap.  
Kjøkkenbenk med skuffeseksjoner.  
Laminat på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk.

Innredninger fra 2018/19, iht. eier.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Normal bruksslitasje med noen skjæremerker i benkeplate på kjøkkenbenk.

Mindre svelling på gulvlaminat et par steder.



Kjøkkeninnredning.

### 1.ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## U.ETASJE - LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr, kjøl/frys og kjøkkenøy med skap.

Laminat på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk.  
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

# Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning leilighet.

U.ETASJE - LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

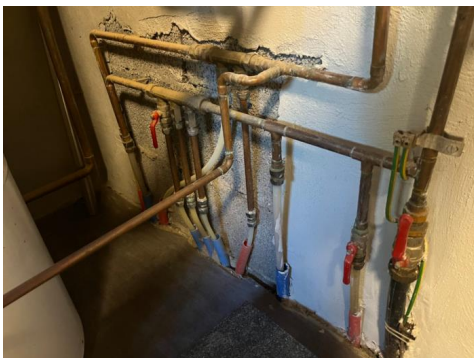
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system.  
Felles stoppekran i teknisk rom.



Vannrør og stoppekran på teknisk rom.

### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.  
Stakeluke på åpent røranlegg i bod underetasje, avløpsluftung over tak.



Åpent røranlegg i bod underetasje.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og luftespalte i vinduer.  
Mekanisk avtrekk fra våtrom med avtrekksmotor på møneloft over leilighet og på kneloft for hoveddel.

Det er enkelte fuktskjolder ved avtrekksmotorer uten at det ble registrert fukt på befaringsdagen, motorer og kanaler må etterses med jevne mellomrom.



Avtrekksmotor for leilighet på møneloft over leilighet.



Avtrekksmotor for hoveddel på kneloft.

## TG 2 Varmtvannstank

Dobbelmantlet varmtvannsbereder på ca. 300/100 liter i teknisk rom for hoveddel og 200 liter bereder i vaskerom for leilighet.  
Beredere er datert 2001 og er tilkoblet med stikkontakt.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2001      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberedere 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).

Anbefalt brukstid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

## Konsekvens/tiltak

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

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Varmtvannsbereder hoveddel.



Varmtvannsbereder leilighet.

## Andre installasjoner

Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i bod underetasje.  
Av og på bryter er defekt.

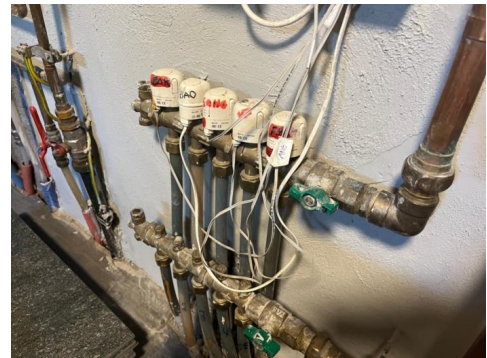


Sentralstøvsuger.

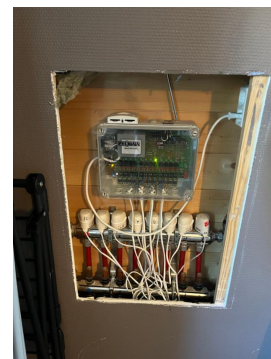
## Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i underetasje og 1. etasje.  
Fordelerstokk på teknisk rom og i vegg på soverom mot vaskerom 1. etasje.

Byggteknisk forskrift stiller ikke direkte krav til vannbåren varme skal ha vanntette fordelerkap med overløp til sluk eller våtrom, så lenge fordeling er plassert høyere enn gulvarmerørene.



Fordelerstokk i teknisk rom.



Fordelerstokk i soverom 1. etasje.

## Elektrisk 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 forenklete 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 automatsikringer er plassert i teknisk rom og soverom 1.etasje.

Leilighet har eget sikringssskap med måler i vaskerom.

Løse ledninger skal festes eller fjernes av elektriker før salg iht. eier.

Eier opplyser at Fosser Elektro var hovedinstallatør ved nybygg i 2001, det foreligger ikke dokumentasjon.

Deler av el-anlegget er oppgradert, iht. eier.

Det foreligger ikke øvrig dokumentasjon på anlegget.

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.

**2001**

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

**Ja Eier opplyser at deler av anlegget er utført av elektriker som "vennetjeneste", uten dokumentasjon.**

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?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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 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: 10 000 - 50 000**



El-skap med måler i teknisk rom underetasje.



El-skap i soverom 1.etasje.



# Tilstandsrapport



El-skap med måler i vaskerom leilighet.

## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i leilighet.

1. Er det mangler på brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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 byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling, iht. eier.

## ! TG 1 Drenering

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

Fuksikring og drenering fra byggeår, iht. eier.

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av isolerte lettklinkerblokker (Isoblokk) fra BMC.

## ! TG 0 Terrengforhold

Terrenget er skrånet og fylt opp med platåer med delvis synlig fjell i dagen.

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdert ut fra byggeår og alder.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstilling.

### Byggeår

2001

### Kommentar

Kilde: Eier.

### Standard

Dobbelgarasje med støpt plate og ringmur, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning og pusset BMC lettklinkerblokker, saltak i trekonstruksjon med utvendig tilgang til møneloft, tekket med enkelkrummet betongtakstein, takrenner og beslag i metall. Snøsikring mot bolig.

Innvendige trevegger er isolerte og kledd med malte finerplater (OSB), himling mot møneloft er delvis isolert og kledd med malte finerplater. Leddport med elektrisk åpner. El-bil lader. Dør og vindu. Normal standard.

### Vedlikehold

Garasjen har et normalt godt vedlikehold.

Eier opplyser at det har forekommet noe innsig av vann fra terreng bak garasje.

Det er sprekker og riss i plate, som i hovedsak er utbedret.

## Hagestue



### Anvendelse

Hagestue

### Byggeår

2010

### Kommentar

Kilde: Eier.

### Standard

Hagestue med innlagt strøm.

Bygningen er fundamentert på søylesko og bjelkelag, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning, saltak i trekonstruksjon med høy himling, tekket med enkelkrummet betongtakstein, takrenner, nedløp og beslag i metall. Belegningsstein ved inngang og på en side.

Innvendig gulv av terrassebord dekket med laminatgulv, innvendig vegger og himling av malt finer.

Elementpipe med åpen peis og malt mur.

Tredør og koblede vinduer.

### Vedlikehold

Bygningen har et normalt godt vedlikehold og god tilstand.

Eier opplyser at pipe og ildsted ikke er meldt til det lokale brannvesen.

Ved etablering av ildsted må det søkes godkjenning til det lokale brannvesen.

## Uthus



### Anvendelse

Lagring.

### Byggeår

2009

### Kommentar

Kilde: Eier

### Standard

Uthus med to boder og innlagt strøm.  
Sammenkoblet med carport, der blikkenslager nylig har utbedret tak sammenkobling med beslag og bly.  
Bygningen er fundamentert på ringmur og bjelkelag, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning, saltak i trekonstruksjon, tekket med enkelkrummet betongtakstein, takrenner og beslag i metall. Belegningsstein ved inngang.  
Innvendig tregulv, uisolerte vegger og åpen himling.  
Tredører og vinduer.

### Vedlikehold

Bygningen har et normalt godt vedlikehold og god tilstand.

## Carport



### Anvendelse

Biloppstilling.

### Byggeår

2011

### Kommentar

Kilde: Eier.

### Standard

Carport med gruset gulv, vegger med tresøyler og spaltekledning, saltak konstruksjon tekket med enkelkrummet betongtakstein.  
Eier opplyser at carport er hevet for plass til høy bil, som f.eks. bobil.

Carporten er ikke måleverdig, da den har åpne vegger og er ikke tatt med under arealoversikten.  
Gulvarealet er ca. 22 m<sup>2</sup>.

### Vedlikehold

Bygningen har et normalt godt vedlikehold og god tilstand.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

## 335 m<sup>2</sup>/335 m<sup>2</sup>

**Enebolig:** 2 Entré, Hall m/trapp, 7 Soverom, 4 Bad, Bod, Teknisk rom, 2 Gang, 2 Vaskerom, Stue/kjøkken, Stue, Kjøkken, TV-stue

**Andre bygg:** Garasje, Hagestue, Uthus, Carport  
**Bruksareal andre bygg:** 62 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 7 750 000

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 11 850 000

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

**7 750 000**

### Konklusjon markedsverdi

**7 750 000**

### 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.

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Bakkeveien 17 ,1940 BJØRKELANGEN 234 m <sup>2</sup> 2000 5 sov	08-10-2023	5 990 000	<b>5 720 000</b>		5 720 000	<b>24 444</b>
2 Furuveien 3 ,1940 BJØRKELANGEN 320 m <sup>2</sup> 2006 6 sov	13-01-2020	7 590 000	<b>7 450 000</b>		7 450 000	<b>23 281</b>
3 Ekornveien 6 ,1940 BJØRKELANGEN 261 m <sup>2</sup> 1982 4 sov	25-03-2024	5 900 000	<b>5 500 000</b>		5 500 000	<b>21 073</b>
4 Dalhaugveien 19 ,1940 BJØRKELANGEN 237 m <sup>2</sup> 1984 4 sov	27-12-2020	4 990 000	<b>4 990 000</b>		4 990 000	<b>21 055</b>
5 Dalhaugveien 4 ,1940 BJØRKELANGEN 249 m <sup>2</sup> 1983 4 sov	22-07-2020	4 460 000	<b>4 400 000</b>		4 400 000	<b>17 671</b>
6 Ekornveien 6 ,1940 BJØRKELANGEN 261 m <sup>2</sup> 1982 4 sov	01-09-2020	4 700 000	<b>4 350 000</b>		4 350 000	<b>16 667</b>

### 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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter, beregnet årsbeløp for 2024 inkl. renovasjon, feier, vann/avløp og eiendomsskatt. Iht. Aurskog-Høland kommune. Kr. 42 717

**Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 42 500**

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 11 300 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 300 000

**Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 10 000 000**

### Garasje

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

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 40 000

**Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 360 000**

### Hagestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 150 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 10 000

**Sum teknisk verdi - Hagestue Kr. 140 000**

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 170 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 10 000

**Sum teknisk verdi - Uthus Kr. 160 000**

### Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr.

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

**Sum teknisk verdi - Carport Kr.**

**Sum teknisk verdi bygninger Kr. 10 660 000**

## 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.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 200 000</b>
----------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>11 850 000</b>
--	------------	-------------------

# 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

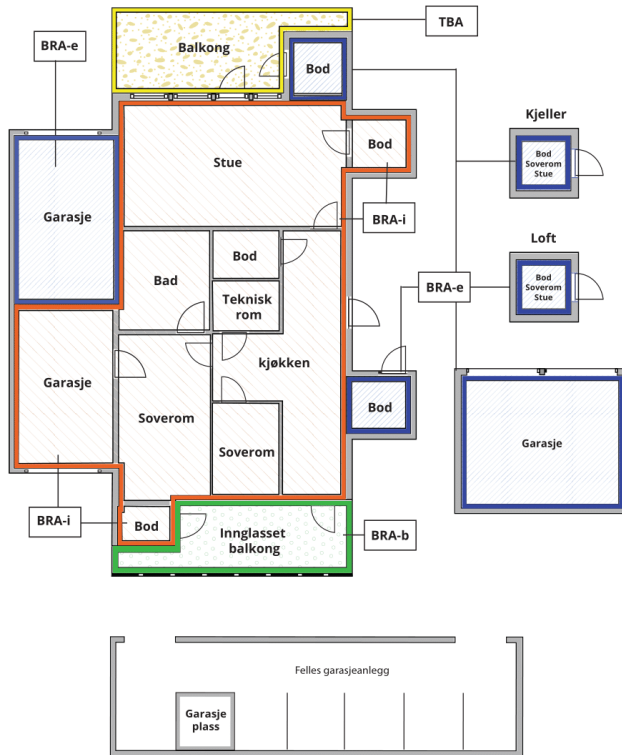
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U.etasje	93			93	14		93
U.etasje - Leilighet	64			64			64
1.Etasje	117			117	48		117
Loftetasje	61			61	6	18	79
<b>SUM</b>	<b>335</b>				<b>68</b>	<b>18</b>	<b>353</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>335</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etasje	Entré , Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Bad , Bod , Teknisk rom , Gang		
U.etasje - Leilighet	Entré , Gang , Soverom , Bad , Vaskerom , Stue/kjøkken		
1.Etasje	Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Vaskerom , Bad		
Loftetasje	TV-stue , Soverom , Soverom 2, Bad		

### Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal og boder (kott) ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.

Innvendig bod i underetasje er del med fjell fratrukket arealet.

Terrasseplattning underetasje på ca. 14 m<sup>2</sup>, terrasse mot nord 1.etasje på ca. 30 m<sup>2</sup>, veranda mot sør 1.etasje på ca. 18 m<sup>2</sup> og veranda loftetasje på ca. 6 m<sup>2</sup> er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder U. etasje: Varierende fra ca. 2,21 m til ca. 2,43 m.

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,41 m til ca. 2,45 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,31 m under skråtak til ca. 2,36 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 vesentlige 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 tegningssett fra byggeår, stemplet "Byggetillatelse - 2000".

Følgende endringer iht. tegning og bygget er registrert:

U.etasje: Bod i leilighet er i bruk som vaskerom, "Ikke utgravd" er delvis utgravd og i bruk som del av bad og bod, kontor er i bruk som soverom.

1.etasje: Ingen vesentlige endringer.

Loftetasje: Rom merket klær er i bruk som del av soverom.

Det foreligger ferdigattest for enebolig med sokkelleilighet, datert 18.6.2003.

### 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:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		31		31	
<b>SUM</b>		<b>31</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>31</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

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

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

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

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

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke forevist tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Dette bør undersøkes nærmere hos kommunen.

### 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:

## Hagestue

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		13		13	
<b>SUM</b>		<b>13</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>13</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

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

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

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

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

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		18		18	
<b>SUM</b>		<b>18</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod , Bod 2	

### Kommentar

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

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

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

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, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger tegning, stemplet 2006.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:*

### Carport

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegning datert 2011.

Høyde innkjøring er hevet noe, iht. eier.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	317	18
Garasje	0	31
Hagestue	13	0
Uthus	0	18
Carport	0	0

### Kommentar

Enebolig

S-rom er innvendig bod og teknisk rom i underetasje.  
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Garasje

Hagestue

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2024	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Per-Johnny Kohlstrunk	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	75	463		0	1242 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Øvre Damsloravei 3, 1940 Bjørkelangen

### Hjemmelshaver

Kohlstrunk, Per-Johnny 1/2  
Heggelund, Tone Merete 1/2

### Kommentar

Iht. matrikkelrapport har eiendommen offentlige godkjente grensemerker.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i øvre del av boligfeltet Einerhaugen øst for Bjørkelangen sentrum 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 avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er uregulert.  
Avsatt i kommuneplan til boligbebyggelse.  
Iht. A-H kommune kartportal.

### Om tomten

Eiet tomt på 1.242 m<sup>2</sup> i et skrånet terreng med oppfylte nivåer, tomta er omfattende opparbeidet med bl.a. belegningsstein, kantstein, plen, frukttrær og beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at det er vedtatt reguleringsplan for Blikrudåsen boligområde (nordlig retning i forhold til eiendommen). Dette feltet skal ha innkjøring via rundkjøring ved Maxbo. Det er mottatt nabovarsel om dette fordi Nedre Romerike brann- og redningsvesen har bedt om alternativ vei for utrykning inn på dette feltet. I den forbindelse har vi hatt dialog med kommunen (sammen med nabo Nina Hammer) om at det skal settes opp en bom ovenfor Øvre Damsloravei 5 og at denne kun skal kunne åpnes av brannvesen. Dette foreligger det vedtak på i kommunen.

### Leilighet

Eiendommen har egen leilighet i underetasje, godkjent i forbindelse med bygging av huset. Leiligheten har en egen strømmåler og det betales kommunale avgifter for denne delen. Leilighet har således egne avfallsdunker. Det foreligger leiekontrakt på leiligheten, kontakt eier for nærmere opplysninger.  
Iht. eier.

## Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 738 776	2022	Iht. skatteetaten.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.09.2024	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	6	Nei
Oppdragsbekreftelse	06.09.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	16.09.2024	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	27.09.2024	Sit.kart, planopplysninger, kommunale gebyrer, matrikkelrapport	Gjennomgått	13	Nei
Tegninger	17.09.2024	Tegningsett bolig, stemplet 2000. Tegning carport, stemplet 2011. Tegning uthus, stemplet 2006.	Gjennomgått	12	Nei
Tidligere salgsdokumenter	19.09.2024	FINN annonse og prospekt fra 2019.	Gjennomgått	39	Nei
Feie- og brannvesen	26.09.2024	Tilsynsrapport NRBR	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	18.06.2003	Ferdigattest bolig med sokkelleilighet.	Gjennomgått	1	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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YO1703>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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