

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sjøbyveien 4, 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 71, bnr. 131

Markedsverdi

4 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 10816-26056

Eiendomsverdi ref nr: LL1385

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



Medlem av

Norsk takst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1988.

Eneboligen ble vesentlig oppgradert i 2021.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1992.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har saltakskonstruksjon i tre.

Undertak av sponplater.

Det er kaldloft/kryploft med adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall. Fra byggeåret.

Del av pipebeslaget ble utbedret i 2024 av eier selv pga. lekkasje.

Det er ru takstein og ikke nødvendig med snøfangere.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass prod. 2021.

Entredører i malt formpresset utførelse med glassfelt.

Verandadør i malt trekonstruksjon med lav brystning og med glassfelt med 3-lags glass prod. 2021.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

1 levegg i trekonstruksjon.

Trapp av trekonstruksjon.

Pergola i trekonstruksjon med stolper og takspærre av malt treverk.

Terrasse på mark under veranda.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Del av terrasse ved U. etasje har betongdekke, spilevegg av tre og benyttes som vedskjul. Taket (verandaen over) er her tekket med takplater av metall mellom gulvbjelkene.

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre.

Takoverbygg med saltak i trekonstruksjon der yttertaket er tekket med pappshingel.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte slette flater/plater og fliser.

Himling: Malte slette flater/plater.

Gulv og overflater fra 2021 med normalt god standard.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag som i 2021 ble flytsparklet og det ble etablert vannbåren gulvvarme.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 3-5mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn. Gulvet ble flytsparklet og det ble etablert vannbåren gulvvarme i 2021.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i entre/gang og på 2 soverom.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 3-mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Boligen har elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue i 1. etasje. Tilkoblet peisovn i gang i U. etasje.

Trapp: Malt tretrapp.

Innerdører: 1. etasje har 1 stk. 1-speils hvitmalt dør. U. etasje har 3-speils hvitmalte tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i 1. etasje:

Baderommet ble renoveret i 2021.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

Sjekkliste fra MC Bygg AS.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmontert toalett. Badekar.

Baderomsinnredning med servantskap, speil og høyskap.

Bad/wc i U. etasje:

Baderommet ble renoveret i 2021.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

Sjekkliste fra MC Bygg AS.

Bad/wc i U. etasje består av: Veggmontert toalett. Dusjnise.

Baderomsinnredning med servantskap og speiskap.

Vaskerom i U. etasje:

Vaskerommet har teknisk standard fra byggeåret. Baderommet er oppusset i senere tid.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

Vaskerommet består av: Benkeskap og overskap. Opplegg for

vaskemaskin. Varmtvannstank. Teknisk utstyr og varmeanlegg for vannbåren gulvvarme.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt.

Innredningen er fra 2021 og har normalt god standard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra 2021 iht. eier.

Det er besiktiget på vaskerommet som har rørfordeler.

Det er avløpsrør av plast. Fra 2021 og deler fra 1988.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

Beskrivelse av eiendommen

Det er naturlig ventilasjon med naturlig avtrekk fra badetrom i 1. etasje og elektrisk vifte på badetrom i U. etasje.

Det er installert elektrisk fyrkjøle/kolbe som forsyner varmtvann til vannbåren gulvvarme. Type Vaillant eloBlock. Det er vannbåren gulvvarme i rom i begge etasjer i boligen (ikke i den lille boden i U. etasjen). Anlegget er fra 2021.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2021 og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra 2021. Sikringskap med automatsikringer er fra 2021 iht. fremvist dokumentasjon/samsvarserklæring datert 29.07.2021. Det foreligger ikke øvrig dokumentasjon på anlegget/det foreligger ikke dokumentasjon på elektrisk anlegg utført i forbindelse med oppussing av rommene i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1988.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, som er utvendig etterisolert på 2 sider.

Tomten er skrånende ned mot øst.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret.

Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	160 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	132 m ²
Totalpris	4 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig soverom i 1. etasje er nå en del av entre/gang. Terrasse mot syd og takoverbygd inngangsparti er ikke beskrevet på tegningen.

For at bygningen skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tilbygd carport er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent.

Tilbygd carport er bygget utenfor tomtegrensen.

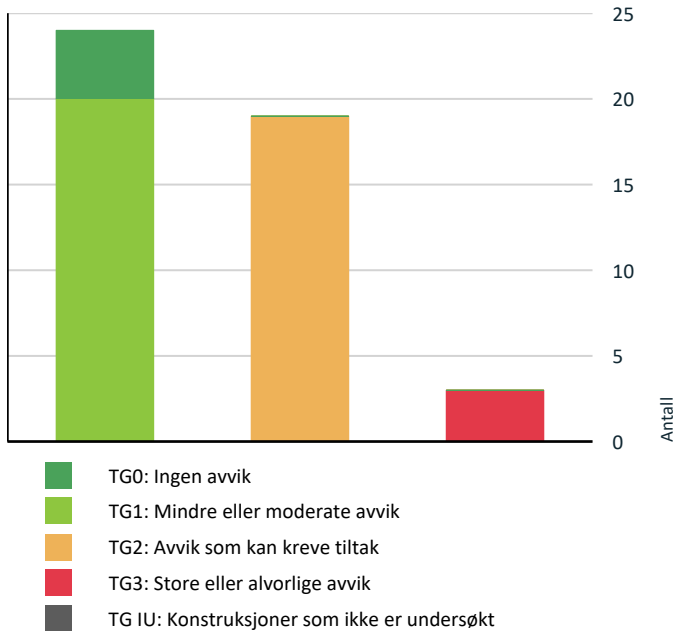
Carporten må fjernes eller endres slik at denne plasseres innenfor tomtegrensen.

For at carporten skal være godkjent må den byggemeldes/søkes om.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

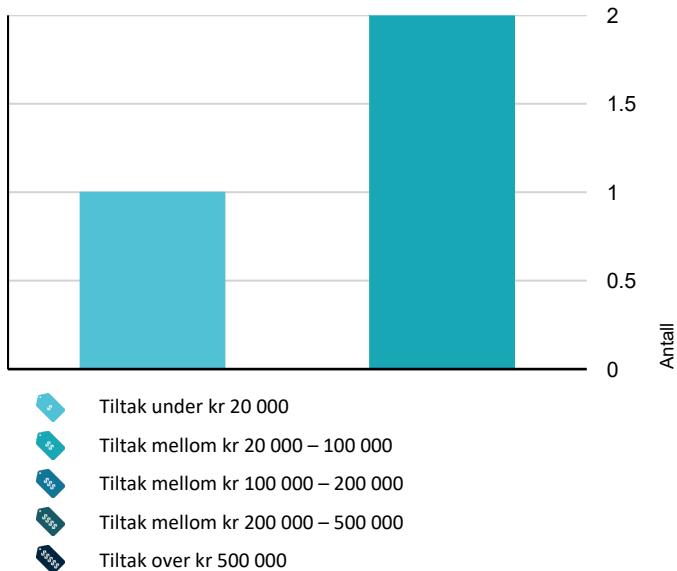
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takoverbygd inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [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 > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår

1988

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

Standard

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold. Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.



⚠ TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall. Fra byggeåret. Del av pipebeslaget ble utbedret i 2024 av eier selv pga. lekkasje. Det er ru takstein og ikke nødvendig med snøfangere.

Vurdering av avvik:

• 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.

UTVENDIG

⚠ TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



⚠ TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Enkelte kledningsbord har værslitasje med tørkesprekker i bunn av bordene og det ble funnet råteskader i enkelte trebord her.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring/utsiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

- Værslitt og oppsprukket trevirke samt spredte råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og underliggende konstruksjon.



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har saltakkonstruksjon i tre. Undertak av sponplater. Det er kaldloft/kryploft med adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Undertaket er misfarget.

Det mangler isolasjon på ventilasjonsrør stedvis. Det er misfarget undertak/skader i undertaket ved pipen pga. tidligere lekkasje, som er utbedret med pipebeslag iht. eier. Det ble gjort fuktmålinger i treverk/takkonstruksjon på befaringsdagen og det ble ikke målt fuktighet/forhøyede fuktverdier. Det er misfarget undertak stedvis og dette kan skyldes for dårlig lufting av loftet og/eller dampbelastning fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etterisolereres rundt ventilasjonsrør for å hindre kondensdannelse som igjen kan føre til skader.

Misfarging og skader i undertaket bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling.

Det anbefales å forbedre ventileringen av loftet for å redusere risiko for fuktskader og soppdannelse i takkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for nye fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Tilstandsrapport



TC 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass prod. 2021.

TC 1 Dører

Beskrivelse

Entredører i malt formpresset utførelse med glassfelt.
Verandadør i malt trekonstruksjon med lav brystning og med glassfelt med 3-lags glass prod. 2021.

TC 2 Veranda

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
1 levegg i trekonstruksjon.
Trapp av trekonstruksjon.

Pergola i trekonstruksjon med stolper og taksperre av malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pergola har gjenstående arbeider og det mangler rekkverk på verandaen ved pergolaen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pergola bør ferdigstilles, og rekkverk bør monteres på verandaen for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallskader.



TC 1 Terrasse

Beskrivelse

Terrasse på mark under veranda.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Del har betongdekke, spilevegg av tre og benyttes som vedskjul. Taket (verandaen over) er her tekket med takplater av metall mellom gulvbjelkene.



TC 2 Takoverbygd inngangsparti

Beskrivelse

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre.
Takoverbygg med saltak i trekonstruksjon der yttertaket er tekket med pappshingel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler vannbrett og beslag mellom veggen og taket.
Utett/ufagmessig løsning (er utenfor huset).
Det mangler takrenner og nedløp.
Det er skjevheter i konstruksjonen (det ble målt loddavvik på stolpene).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres vannbrett og beslag mellom veggen og taket for å hindre vanninntrenging under takoverbygd veranda.

Takrenner og nedløp bør etableres for å lede bort overvann og unngå vannsprut mot konstruksjonen.

Skjevheter i konstruksjonen bør rettes opp for å sikre stabilitet og forhindre videre deformasjon, som kan svekke konstruksjonens bæreevne og sikkerhet.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malte slette flater/plater og fliser.
Himling: Malte slette flater/plater.

Gulv og overflater fra 2021 med normalt god standard.

TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag som i 2021 ble flytsparklet og det ble etablert vannbåren gulvvarme.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 3-5mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 1 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Beskrivelse

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn. Gulvet ble flytsparklet og det ble etablert vannbåren gulvvarme i 2021.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i entre/gang og på 2 soverom.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 3-mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.
Tilkoblet peisovn i stue i 1. etasje.
Tilkoblet peisovn i gang i U. etasje.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.



TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bod/innredet rom har gulv med laminat og vegger med malte plater.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg/utforet grunnmur mot vest.
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegggen, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Iht. forskrift til avhendingsloven ble det foretatt hulltaking ett sted i U. etasje.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

1. etasje har 1 stk. 1-speils hvitmalt dør.
U. etasje har 3-speils hvitmalte tredører.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Baderommet ble renoveret i 2021.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Sjekklister fra MC Bygg AS.



U. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

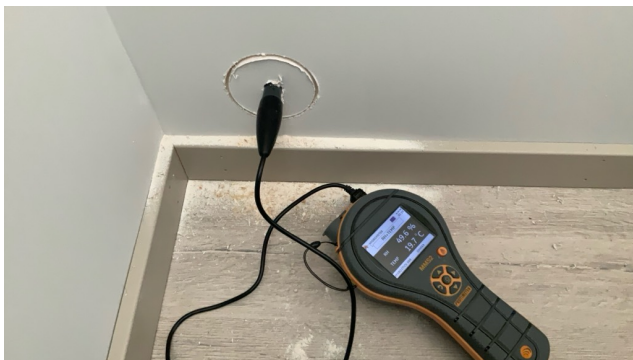
Veggene har fliser. Taket er malt.

U. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.
Gulvet i dusjnisen har godt fungerende fall til sluket.
Gulvet forøvrig er flatt.



! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det siste opptrinnet er ca. 6cm. høyere enn øvrige opptrinn. Det siste opptrinnet er uhensiktmessig høyt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres for å sikre god funksjonalitet i trappen. Da må trappen skiftes ut (alle trinnene må endres).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Hovedgulvet er flatt og det er ingen synlig oppkant for lekkasjesikring ved dørterskelen (krav er 15mm. oppkant på membranen ved dørterskelen med denne løsningen).

Det er oppkant med ca. 5mm. på dusjnisen som vil hindre lekkasjevann i å finne vei til sluket.

Gulvet i dusjnisen har nedsenk med kun 5mm. (krav til nedsenk er 10mm. med denne løsningen)

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant ved dørterskel i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom og underliggende konstruksjoner.

Manglende fall og utilstrekkelig oppkant kan føre til at vann ikke ledes til sluk ved lekkasje eller vannsøl, noe som øker faren for fuktskader og følgeskader på bygget.

U. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran fra 2021 med dokumentert utførelse. (dokumentert med sjekklister).

Det er synlig membran/slukmansjett under klemringen i sluket.



U. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc i U. etasje består av: Veggmontert toalett. Dusjnise.

Baderomsinnredning med servantskap og speiskap.

Det er synlig drengåpning i kasse til innebygget toalettsisterne.

U. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

U. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot baderom.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har teknisk standard fra byggeåret. Baderommet er oppusset i senere tid.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

Tilstandsrapport



U. ETASJE > VASKEROM

TC 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt lettbetong/murpuss, malte plater og ubehandlede plater. Taket er malt.

U. ETASJE > VASKEROM

TC 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 0/gulvet er flatt og mangler fall til sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Gulvet er flatt og mangler fall til sluket. Det er ingen oppkant med membran mot vegger eller mot dørterskelen.

Det er sprekk i 1 gulvflis ved sluket.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant med membran mot vegger og dørterskel for å sikre at eventuelt vann ledes til sluk og ikke trenger ut i omkringliggende konstruksjoner.

Sprekk i gulvflis ved sluket bør skiftes ut.

Konsekvensen av manglende fall og oppkant er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, samt redusert funksjon og levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



U. ETASJE > VASKEROM

TC 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeåret og smøremembran fra 2021 med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det ser ut til at membranen kun er smurt over sluket og at det mangler slukmansjett under klemringen.

Det mangler membran på vegger og det mangler oppkant på membran mellom gulv og vegg.

Det er synlig glipe/utett mellom gulv og gipsplate på veggen ved tekniske installasjoner. Ved eventuelt lekkasjevann fra anlegget er det fare for skader på boligen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



U. ETASJE > VASKEROM

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet består av: Benkeskap og overskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank. Teknisk utstyr og varmeanlegg for vannbåren gulvvarme.

U. ETASJE > VASKEROM

📍 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

U. ETASJE > VASKEROM

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra bod mot vaskerom.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Baderommet ble renoveret i 2021.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Sjekklister fra MC Bygg AS.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 5mm. fra gulv ved dør til gulv ved badekaret.

Gulvet er hovedsaklig flatt.

Det er ingen oppkant med membran mot dørterskelen.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er kun 5mm. fall fra gulv ved døren til gulv ved badekaret.

Hovedgulvet er hovedsaklig flatt.

Det er ingen oppkant på membranen ved dørterskelen/ingen lekkasjesikring.

Badekaret er plassert ned mot gulvet og det mangler dreinsåpning i badekaret slik at eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner ikke vil finne vei til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant med membran ved dørterskelen iht. krav og det bør dreinsåpning ved badekaret for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom.

Utilstrekkelig fall og manglende lekkasjesikring ved dørterskelen øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner, samt at lekkasjevann ikke vil finne vei til sluket.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran fra 2021 med dokumentert utførelse. (dokumentert med sjekklister).

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

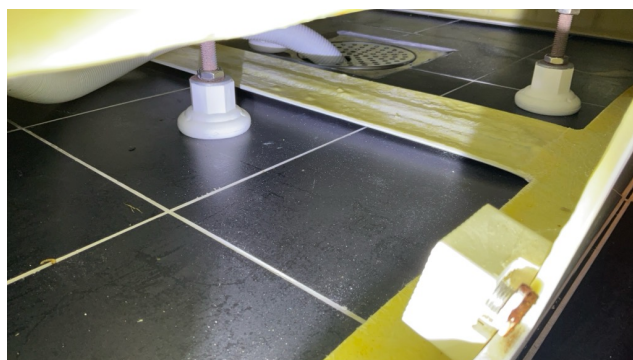
Sluket er plassert under badekaret.

Badekaret er fuget fast til veggen og ikke mulig å flytte på. Sluket er dermed ikke tilgjengelig med dagens løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmontert toalett. Badekar.

Baderomsinnredning med servantskap, speil og høyskap.

Det er synlig dreinsåpning i kasse til innebygget toalettsisterne.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med himlingsventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

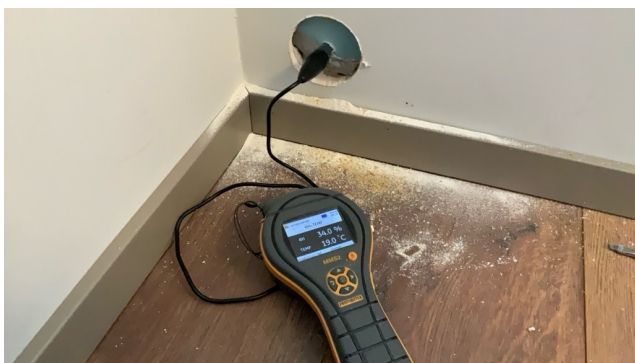
Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot badet. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integriert induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Innredningen er fra 2021 og har normalt god standard.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra 2021 iht. eier. Det er besiktiget på vaskerommet som har rørfordeler.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler membran på vegger på vaskerommet og det mangler oppkant på membran mellom gulv og vegg. Det er synlig glipe/uttett mellom gulv og gipsplate på veggen ved tekniske installasjoner. Ved evt. lekkasjevann fra anlegget er det fare for skader på boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende membran øker risikoen for fuktskader og bygningsmessige skader ved lekkasje.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra 2021 og deler fra 1988.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder kun avløpsrør fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

Det er naturlig ventilasjon med naturlig avtrekk fra badet i 1. etasje og elektrisk vifte på badet i U. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventiler for tilluft i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert elektrisk fyrkjele/kolbe som forsyner varmtvann til vannbåren gulvvarme. Type Vaillant eloBlock.

Anlegget er fra 2021.



ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2021 og er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

ⓘ TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

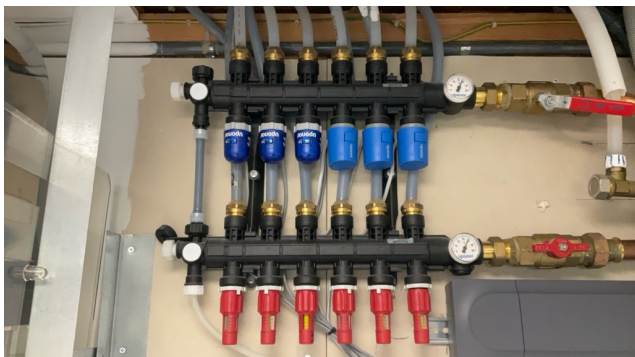
Det er vannbåren gulvvarme i rom i begge etasjer i boligen (ikke i den lille boden i U. etasjen).

Anlegget er fra 2021.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra 2021.
Sikringskap med automatsikringer er fra 2021 iht. fremvist dokumentasjon/samsvarserklæring datert 29.07.2021.
Det foreligger ikke øvrig dokumentasjon på anlegget/det foreligger ikke dokumentasjon på elektrisk anlegg utført i forbindelse med oppussing av rommene i boligen.

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.
1988
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger samsvarserklæring på automatsikringer (oppgradering av sikringskapet), men det foreligger ikke dokumentasjon på øvrig arbeid i boligen.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

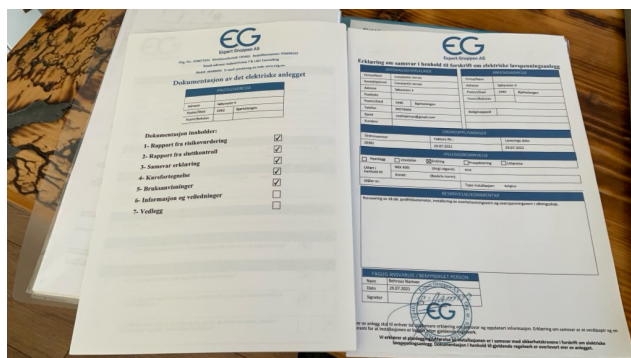
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1988.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Utilstrekkelig drenering kan føre fuktinntrengning i underetasje og grunnmur, med risiko for skader på konstruksjonen, og videre vurdering anbefales for å avdekke behov for utbedring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Utvendig etterisolert på 2 sider.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Murpussen er for tynn og det er stedvis synlig skader/hull/manglende murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Murpussen må utbedres for å beskytte isolasjonen mot fukt og mekaniske skader.

Dersom dette ikke gjøres, øker risikoen for vanninntrenging og forringelse av konstruksjonen som kan føres til skader.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende ned mot øst.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret.

Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

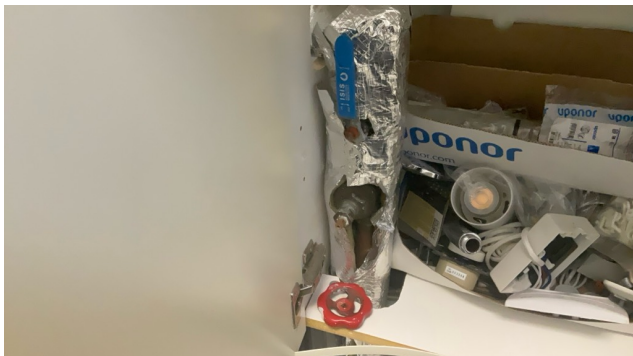
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Utvendig trapp til veranda har for store åpninger mellom trappen og rekkverket.

Rekkverk på veranda har for store åpninger i bunn (mellom rekkverket og verandagulvet).

Det mangler rekkverk på deler av verandaen.

Innvendig trapp har for lavt rekkverk fra 1. etasje og ned mot trappen pga. påstøp av gulv i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helsefare for brukere av bygget.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

132 m²/132 m²

Enebolig: 2 Entré, 2 Trapperom, 2 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, 2 Bod, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 250 000

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 4 450 000

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

4 250 000

Konklusjon markedsverdi

4 250 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Taitveien 20 ,1940 BJØRKELANGEN 132 m ² 2012 3 sov	18-05-2025	5 290 000	5 000 000		5 000 000	41 322
2 Nordre Enga vei 4 ,1940 BJØRKELANGEN 101 m ² 2005 3 sov	01-12-2025	3 500 000	3 400 000		3 400 000	34 000
3 Stigen 5 ,1940 BJØRKELANGEN 145 m ² 1997 4 sov	27-03-2025	4 990 000	4 850 000		4 850 000	33 448
4 Nordre Skrepstad vei 15 ,1940 BJØRKELANGEN 139 m ² 2007 3 sov	23-02-2025	4 500 000	4 400 000		4 400 000	31 655
5 Taitveien 32 ,1940 BJØRKELANGEN 152 m ² 2011 4 sov	14-01-2026	5 350 000	4 900 000		4 900 000	31 210
6 Bakkeveien 12 ,1940 BJØRKELANGEN 136 m ² 2002 3 sov	07-09-2025	4 500 000	4 400 000		4 400 000	30 137
7 Hagajordet 4 ,1940 BJØRKELANGEN 142 m ² 1987 3 sov	08-12-2024	3 990 000	3 990 000		3 990 000	26 250
8 Hagajordet 1B ,1940 BJØRKELANGEN 116 m ² 1988 3 sov	07-11-2024	3 190 000	3 190 000		3 190 000	23 985

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	19 500
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	52 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 150 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	210 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 360 000

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.	1 100 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 450 000
--	------------	------------------

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

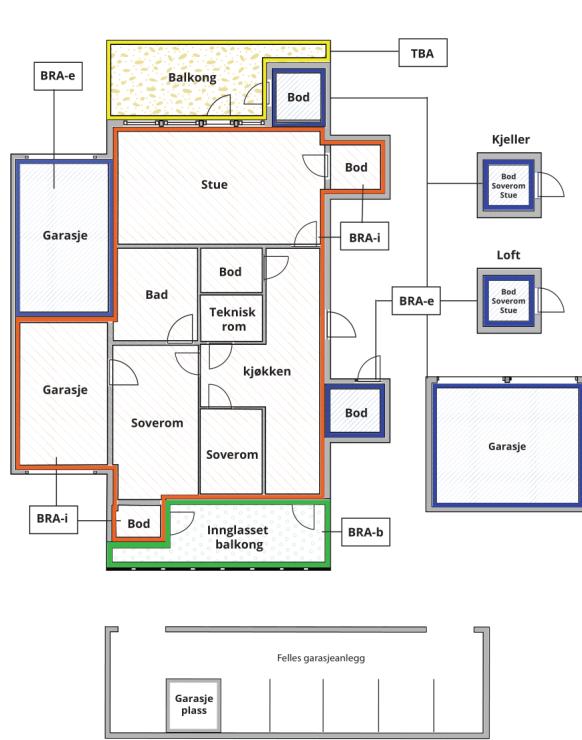
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bodar
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U. etasje	64			64	24
1. etasje	68			68	34
SUM	132				58
SUM BRA	132				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. etasje	Entré/gang, trapperom, soverom 1, soverom 2, bad/wc, vaskerom, bod, bod 2/innredet rom		
1. etasje	Entré/gang, bad/wc, kjøkken, stue, trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Opprinnelig soverom i 1. etasje er nå en del av entre/gang.
Terrasse mot syd og takoverbygd inngangsparti er ikke beskrevet på tegningen.

For at bygningen skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om.
Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Renover 2 badrom av MC Bygg AS iht. fremvist sjekklister datert 02.07.2021.
Arbeid på elektrisk anlegg av Expert Gruppen AS iht. samsvarserklæring datert 29.07.2021.
Installert vannbåren gulvvarme i 2021 av Rørlegger In Duty - dokumentasjon er ikke fremvist.
Flytparklet gulv og installert ildsteder av Telemark Gulvavretting AS i 2021.

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tilbygd carport er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent.
Tilbygd carport er bygget utenfor tomtegrensen.

Carporten må fjernes eller endres slik at denne plasseres innenfor tomtegrensen.
For at carporten skal være godkjent må den byggemeldes/søkes om.
Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Iuliana Jercan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	71	131		0	947.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Søbyveien 4

Hjemmelshaver

Iuliana Jercan og Constantin Jercan.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde på Bjørkelangen.
Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.
Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland kommune.
Bjørkelangen har barnehager, skole med 10 trinn og videregående skole.
Bjørkelangen har et godt utvalg av butikker og servicetilbud med bla. gågate og 2 kjøpesentre.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 947,1m².
Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.
Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

1992

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Standard

Garasjen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med bruks-/aldersslitasje.

Bygningen har god funksjonalitet til bruksformålet.

Bygningen (gulvet) har skjevheter.

Det er spredte råteskader og værslitasje på utvendige bygningsdeler.

Tilbygd carport har svak konstruksjon (det er benyttet underdimensjonerte materialer) og carporten har fare for sammenbrudd ved belastning.

Carporten er bygget utenfor tomtegrensen.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport av aluminium med glassfelt - motorisert åpner.

Gangdør i trekonstruksjon.

Tilbygd carport i enkel trekonstruksjon med pulttak tekket med profilerte metall takplater.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eier	20.04.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	25.03.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	20.04.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	15.04.2021		Gjennomgått	16	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.