

Tilstandsrapport



Enebolig



Kompveien 2500, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 169, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 04.09.2025

Rapportdato: 09.09.2025

Oppdragsnr.: 13998-1462

Referansenummer: TO9384

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Eldre enebolig med 1-1/2 etasje, tilbygg og kjeller.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bolig, der store deler av innvendige overflater og bygningsdeler er renoveret, samt nyere veranda. Utvendige overflater og bygningsdeler har til dels stor slitasje og det må påregnes utbedringer og utskifting. Deler av utførsel av renovering har preg av å ikke være faglig utført. Kjeller har fuktutfordringer og det er gjort innvendige tiltak, det kan ikke utelukkes utvendig tiltak, må holdes under oppsikt da eiendommen ligger i et fuktutsatt område. Det må legges til grunn at det er en eldre bygning og det kan være avvik eller svekkelser som ikke har kommet frem i rapporten. Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har støpt grunnmur på hoveddel og lettklinkerblokker på tilbygg.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, vindskier av tre.

Saltak konstruksjon med oppløft, isolert møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med delvis innvendig tilgang.

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater.

Det er synlig forhudningspapp på trebord som undertak, så langt det kan observeres.

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.

Takstige til pipe med helbeslag.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil.

Kjellervinduer er delvis tettet eller malt igjen.

Innadslående ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til veranda.

Nyere veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk med liggende spiler.

Fundamentert med tre- og støpte søyler.

Tretrapp til veranda og inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av laminat og fliser.

Vegger er i hovedsak av MDF plater, spilevegg, malte plater og trepanel.

Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater, malte plater og trepanel.

Etasjeskille av trebjelkelag til loftetasje og støpt dekke til kjeller.

Kjelleretasje med innvendig tilgang består av et toalettrom og boder. Kjelleren har støpte vegger, støpt himling/etasjeskille og støpt plate på mark.

En bod har singel/grus på gulv.

Overflater med unntak av bod under tilbygg er behandlet med ukjent type tettesjikt e.l.

Det er montert varmepumpe i kjeller.

Teglsteinspipe, som er forblendet med steinplater i stue/kjøkken, i loftetasje er pipe forblendet med malte plater, sotluke i kjeller.

Tett tretrapp med trinnmatter til loftetasje og støpt trapp til kjeller.

Profilerte formpressede og glatte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme.

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speilskap med lys, vegghengt toalett med innebygget systerne, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, takhøye overskap med glassfronter under, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin og stekeovn, samt frittstående kjøleskap.

Laminat på gulv og fuktbestandige plater på vegg over kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjelleretasje med fliser på gulv med støpejerns sluk, fliser på vegger og støpt himling.

Utstyr består av frittstående toalett og servant. Elektrisk avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system og kobber, fordelerskap er plassert på bad.

Stoppekran i kjeller.

Synlige avløpsrør av plast.

Stakeluke i kjeller.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

Luft-til-luft varmepumper, plassert i stue 1.etasje, soverom loftetasje og i kjeller.

Øvrig oppvarming skjer med varmekabler i entre og bad.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter med direkte el-tilkobling er plassert i kjeller.

Mini-renseanlegg for avløp.

El-anlegg med skjult og åpent ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang loftetasje.

Det er røykvarsler i 1.etasje og kjeller, brannslukningsapparat datert

Beskrivelse av eiendommen

2012 og husbrannslange.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn, eiendommen ligger i et fuktutsatt område -.

Grunnmursplast som utvendig fuksikring er synlig enkelte steder. Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Terrenget er relativt flatt med noe fall fra bygning.

Vannledning, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger. Avløpsrør tilknyttet mini-renseanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg.

Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

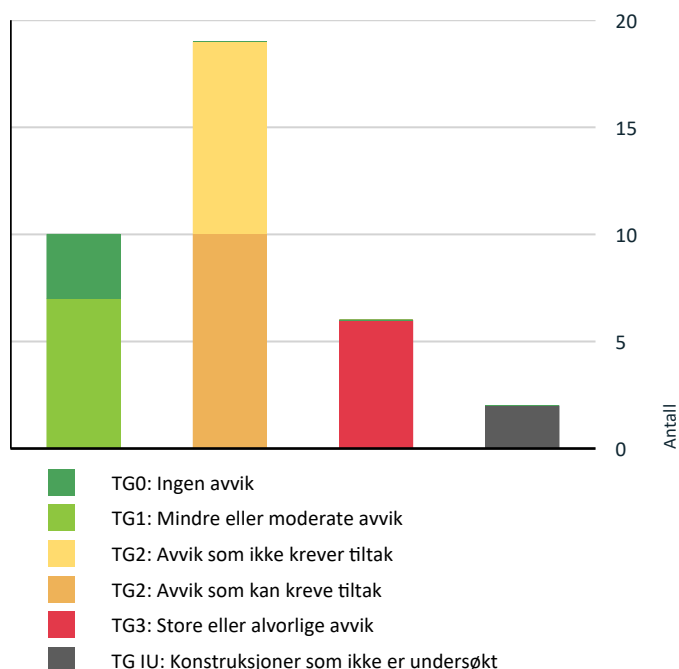
Carport

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

Tegning av garasje med port, bygningen har ikke port eller dør.

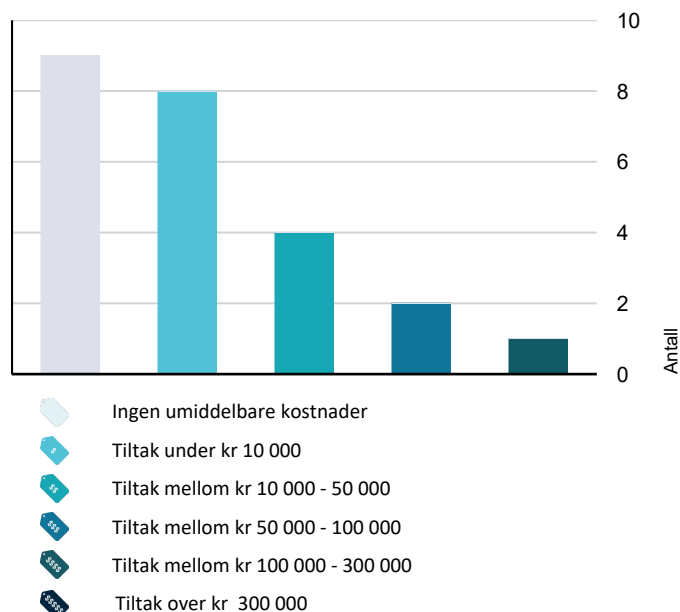
Sammendrag av boligens tilstand

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 iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig uten teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Frittliggende garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den, egenerklæring er begrenset utfylt. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med

bistand av teknisk sakkyndig.

Det foreligger ingen opplysninger om nedgravd tank e.l., men det kan ikke utelukkes på en bygning fra denne alder.

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

Vann var stengt på befaringstidspunktet og ble ikke påsatt, eventuelle lekkasjer kunne ikke oppdages.

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 ikke tilstede på befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

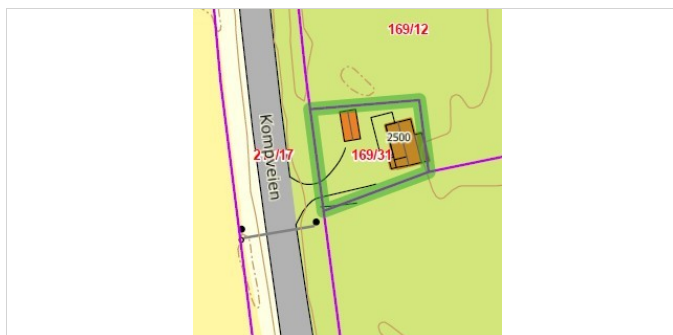
! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

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

Anvendelse
Ubebodd bolig.

Standard
Eldre enebolig med 1-1/2 etasje, tilbygg og kjeller.
1. etasje består av entre med trapper, bad/vaskerom, kjøkken med
spiseplass og stue, som har utgang til vestvendt veranda.
Lofetasje består av gang, bod og to soverom.
Kjelleretasje består av et toalettrom og boder.
Oppvarming består av varmepumper i hver etasje og strøm.
Boligen har oppgradert standard innvendig.

Vedlikehold
Boligen er delvis ny-renovert innvendig, utvendig er det eldre
bygningdeler med delvis manglende vedlikehold, med unntak av
veranda som er relativt ny.

Tilbygg / modernisering

2024	Renovering	Renovert innvendig med bl.a. de fleste innvendige overflater i 1. etasje og loftetasje, nytt kjøkken, bad og veranda. I perioden 2024/25.
------	------------	--

Opplysninger gitt av eier eller fremvist
dokumentasjon
Dagens eier tok over boligen i 2024.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater.
Det er synlig forhudningspapp på trebord som undertak, så langt det
kan observeres.
Ukjent alder på tekking.

Besiktiget fra bakkenivå da det ikke er tilgjengelig stige.
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert
fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er
avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger
skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på
denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson
under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre plater med slitasje, det er lagt et felt med nyere plater på
eksisterende plater, om dette skyldes tidligere lekkasje er ukjent.
Er det kun benyttet forhudningspapp, som undertak er den ikke vanntett
og kan forårsake fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekking må undersøkes nærmere og det kan ikke utelukkes at
taktekingen må skiftes.

Kostnadsestimat er kun for videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Et felt med nyere plater er lagt på baksiden av taket.



Undertak med papp.

! TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige til pipe med helbeslag.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.
Besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var stige tilgjengelig.

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 av snøfangere opp til dagens krav.

! TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, vindskier av tre.
Isolering av yttervegger er ukjent.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik:

- 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.

Det er i hovedsak eldre kledning med til dels stor slitasje, sprekker og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Det bør påregnes at kledningen, vindskier og gesimser skiftes grunnet generell stor slitasje, som et minimum må skadede kledningsbord skiftes.

Ved skifte av kledning anbefales etterisolering, ny vindtetting og etablere lufting bak kledningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råteskade i kledning.



Gesimser og vindskier har skader.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon med oppløft, isolert møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med delvis innvendig tilgang.

Begrenset innsisert fra luke da det ikke er gulv eller gangbane.

Kun en del av møneloft er synlig, ikke tilgang til nordre del med pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Kneloft er delvis isolert og plastet, plast er ikke festet tilstrekkelig og det er fuktmerker ved inspeksjonsdør.

Møneloft har enkel loftsluke som ikke er isolert og det kan forårsake kondens og fuktskader på loft.

Der er ikke synlig ventilering av loftene, som kan forårsake kondens og fuktskader.

Deler av møneloft er ikke tilgjengelig og gjennomføring av pipe er ikke innsisert.

Spor etter museaktivitet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Kneloft med isolasjon og plast må utbedres. Det skal ikke benyttes plast på yttervegg/takkonstruksjon og knevegg, da det kan danne seg kondens uten utlufting.

Lukkede loftesrom må ventileres og det bør gis tilgang for inspeksjon for hele møneloft.

Loftsluke må isoleres.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmerker på plate ved luke til kneloft.

Tilstandsrapport



Plast og isolering må utbedres på kneloft.



Vannbrettbeslag over vindu/dør er montert feil og skal være bak kledningen.



Møneloft uten ventiler.



Vannbrettbeslag under vinduer er montert feil og er ikke ført under vinduskarm.

TG 3 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og luftventil.
Alder på glass er datert: 1990, 2001, 2002, 2008 og udaterte.
Kjellervinduer er delvis tettet eller malt igjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Det er observert vannbrett til vinduer med råteskader og beslag som ikke er montert riktig.
Enkelte vinduer kunne ikke åpnes, det kan være grunnet at de er malt igjen eller at de må justeres.
Vindu mot bad er tettet igjen på innsiden og malt igjen utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alle vannbrett og dekkbord må skiftes ut og monteres nye beslag, for å unngå at vann trenger inn i veggkonstruksjon og forårsaker fuktskader.
Vindu som ikke er i bruk bør fjernes.
Selve vinduene opprettholder sin funksjon, selv om det er noen merker.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte i vannbrett og ikke tett mot vindu.

TG 2 Dører

Innadslående ytterdør med 2-lags isolerglass til entré, datert 2006.
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdør tar i karm og er utett.

Terrassedør er utett og har noe værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Nyere veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk med liggende spiler.
Fundamentert med tre- og støpte søyler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Veranda har til dels store skjevheter og skjøting av terrassebord er ikke faglig utført.

Søylefundament av tre er ført ned i grunn og vil med tiden bli skadet. Liggende spiler i rekkverk har større avstand enn dagens krav. Horisontale eller skrå spalter i rekkverk skal ikke være over 20 mm inntil en høyde på 0,75 m over gulv eller trinnforkant, for å hindre barn å klatre over rekkverk, iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Om mulig bør skjevheter utbedres.

Søylefundament bør utbedres.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk, men det anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Veranda har skjevheter og er ikke faglig utført.



Søylefundament er ført ned i grunn.

! TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp til veranda og inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapper forbundet med byggverk og høydeforskjell over 0,5 m til terreng skal sikres med rekkverk/håndløper på begge sider, iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mangler rekkverk.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvene er i hovedsak av laminat og fliser.

Vegger er i hovedsak av MDF plater, spilevegg, malte plater og trepanel.

Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater, malte plater og trepanel.

De fleste innvendige overflater er nylig renovert.

Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av renovering er ikke faglig utført, bl.a. er det observert skjøting av gerikter (lister) til dører, løse lister, dørlister på bad er ikke inntil vegg, foringer er kappet feil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige lister, utforinger o.l. bør gås over og utbedres, selv om dette kun er et estetisk avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Listing er ikke faglig utført.

Tilstandsrapport



Dørlist på bad er ikke inntil vegg.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag til loftetasje og støpt dekke til kjeller.

Ved målinger ble det registrert større skjevheter på gulv.
1.etasje kjøkken/spiseplass er det målt opp til ca. 30 mm høydeforskjell, over en lengde på ca. 2 m og ca. 35 mm over hele rommet.
Loftetasje gang er det målt opp til ca. 20 mm høydeforskjell, over en lengde på ca. 2 m og tilsvarende over hele rommet.
Kjellerteasje er ikke relevant å måle.
Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er større skjevheter på gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevheter i en eldre bolig kan skyldes naturlige nedbøyninger over tid. Det er ikke tegn til andre avvik som kan ha sammenheng med skjevhetene.

Ved eventuelt oppretting av gulvet eller etasjeskille er det gitt et kostnadsestimat, som kun er for retting av gulvet og tar ikke hensyn til om bjelkelaget må skiftes, skifte overflater, endringer av åpninger/dører, det anbefales at dette undersøkes nærmere for et mer realistisk kostnads overslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Større skjevheter på gulv og vegger.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

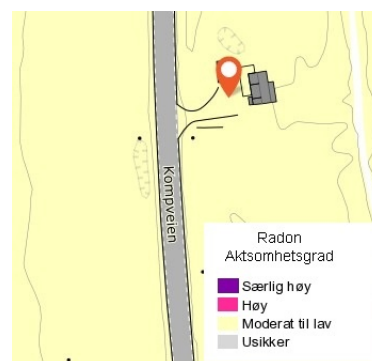
I egen bolig før TEK10 tredje i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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

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

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

! TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Teglsteinspipe, som er forblendet med steinplater i stue/kjøkken, i loftetasje er pipe forblendet med malte plater, sotluke i kjeller. På befaringstidspunktet var det ikke montert ildsted, men åpent røykrør i 1.etasje. Pipegjennomføring i tak er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Iht. NRBR er siste feiing utført 25.10.2021 og siste tilsyn 1.2.2023 ikke utført grunnet ingen hjemme.

Følgende avviskoder er notert fra tidligere:

E2: Avstand mellom ildstedets ytterpunkt og brannmurlist skal være minimum 300mm.

E7: Brannmur skal ha tykkelse på minst 100mm/eller godkjent brannpanel.

F1: Skorstein av tegl skal ikke dekkes med brennbart materiale.

(Brennbart materiale skal ikke komme nærmere veggene enn 100mm).

Se også F2.

F2: Alle fire sider av en tegl-skorstein, og to av sider av en element-skorstein skal ha tilsynsmuligheter i hele sin lengde.

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten og egne observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:

Pipe er kledd med brennbare plater og det er åpent røykrør.

Henviser også til avvik fra NRBR.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Åpne avvik må lukkes og det må monteres ovn eller forblende røykrør forskriftsmessig.

Pipe gjennomføring i tak må inspiseres.

Lukkede avvik må meldes NRBR eller gjennomføre nytt tilsyn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Plass til ildsted med åpent røykrør.



Pipe loftetasje er kledd igjen med malte plater.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje med innvendig tilgang består av et toalettrom og boder.

Kjelleren har støpte vegger, støpt himling/etasjeskille og støpt plate på mark.

En bod har singel/grus på gulv.

Overflater med unntak av bod under tilbygg er behandlet med ukjent type tettesjikt e.l.

Det er montert varmepumpe i kjeller.

Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Gulv og delvis vegger er fuktige.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er utført innvendige tiltak mot fukt, som behandling av vegger og montert varmepumpe.

Varmepumpe har begrenset effekt på større fuktproblemer og det bør vurderes etablering av en avfukter, hvis varmepumpen ikke har denne funksjonen og fuktproblemet vedvarer.

Det bør ikke lagres gjenstander i kjeller, som kan ta skade av fukt.

Eldre kjellere må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og må holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fukt på gulv.

Tilstandsrapport



Overflater i kjeller er behandlet og montert varmepumpe.



Bod under tilbygg med singel/grus på gulv.

TG 2 Innvendige trapper

Tett tretrapp med trinnmatter til loftetasje og støpt trapp til kjeller.

Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) er vurdert etter dagens krav.

Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.

Vurdering av avvik:

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

Vurdert etter dagens krav.

Dagens krav er håndløper på begge sider og åpninger på maks 10 cm. Nedre trinn på trapp til loftetasje er lavere enn øvrige og kan være ubehagelig å gå i, uten at det er behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til loftetasje.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte formpressede og glatte innerdører.

Dører i loftetasje er kuttet i nedkant for å tilpasse takhøyde.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm eller terskel. Dør til bad glir opp og er ikke montert riktig.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør loftetasje er kuttet i nedkant.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er observert spor etter mus i boligen og lagt ut giftåte under kjøkkenbenk og på møneloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mus i boligen, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er iverksatt tiltak, som må følges med på og eventuelt foreta ytterligere tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Nyrenovert bad/vaskerom.

Det er fremvist dokumentasjon for det elektriske anlegget og røranlegget.

Øvrig arbeid er utført som egeninnsats.

Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til byggeår.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Renovert bad.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

Flislegging har preg av å ikke være faglig utført, bl.a. er det ikke inndelt riktig og fuger flukter ikke i hjørner, vurdert til mindre avvik og det er ikke behov for utbedring.



Fuger flukter ikke i hjørner og det er et skall i flis.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme.

Det er målt i underkant av 1:100 fall på gulv mot dusjsone, i dusjsone er det mindre fall mot sluk.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Det er pålimt list mot dusjsone på ca. 5 mm.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke kravet når det ble bygget, som er tilsvarende dagens krav.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, pålimt oppkant på 5 mm innebærer at høydeforskjell er 15 mm. Kravet er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er vurdert at lekkasjevann vil kunne bli ledet til sluk før det renner ut dør og det vil fungere med dagens tilstand, det anbefales likevel etablering av lekkasjestopper e.l., som et ekstra sikkerhetstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Pålimt list mot dusjsone begrenser eventuelt lekkasjevann å bli ledet til sluk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! 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:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i dusjsone.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speilskap med lys, vegghengt toalett med innebygget sisterner, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Iht. dagens krav og NS-3600 skal de fleste innebygde sisterner ha synlig drenering for å synliggjøre eventuell lekkasje fra sisterner i vegg eller kasse. Drenering består oftest av en mindre spalte på vegg under toalettskål nede ved gulvet.

Kravet kom for øvrig i 2010 (TEK-10).

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Drenering skal synliggjøre eventuell lekkasje inne i vegg fra sisterner. Det anbefales etablering av drenering iht. dagens krav, eventuelt innhent dokumentasjon for toalettsisterner, om det er behov for drenering av denne type sisterner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ikke synlig drenering under toalett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i trapperom til kjeller mot dusjsone.

Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling viste ca. 10 %, som er normalt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISEPLASS

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, takhøye overskap med glassfronter under, laminert benkeplate med nedfelt vaskeum og induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin og stekeovn, samt frittstående kjøleskap.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Montering av innredning bærer preg av å ikke være faglig utført, som bl.a. manglende foringer mellom overskap og himling, skapfronter trenger justeringer, håndtak til et underskap er montert feil, oppvaskmaskin er ikke skrudd fast, kappet ende på benkeplate er ikke forseglet, manglende fuktsikring på underside av benkeplate mot oppvaskmaskin, sokler er ikke festet og unøyaktig kappet, ledning til stikksøyle er ikke festet, det er ikke montert lekkasjesikring i benkeskap, som er et krav i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas justeringer og enkelte utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken.

Tilstandsrapport



Håndtak er feil montert.



Sokler er ikke festet.

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISEPlass

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjelleretasje med fliser på gulv med støpejerns sluk, fliser på vegger og støpt himling. Utstyr består av frittstående toalett og servant. Elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fukt på gulv og vegger.
Fliser og fuger har ujevnheter.
Eldre sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fukt kan komme fra grunn eller terreng, ses i sammenheng med øvrig kjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Toalettrom i kjeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system og kobber, fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran i kjeller.

Det foreligger kontroll og kvalitetssikring av Drammen Rør & Sanitær, datert 18.4.2025, som omhandler nytt forbruksvannanlegg og nytt avløpssystem, se nærmere beskrivelse i dokumentet.

Utførende anbefaler:

1. Alle vannrør i kjeller og yttervegger bør isoleres.
2. Lekkasjestopper bør monteres i kjøkkenskap.
3. Grohe Sense vannvakt bør monteres etter ventil ved innløpsrør i kjeller med trådløse sensorer i kjøkkenskap, under oppvaskmaskin og vaskemaskin, og i fordelerskap.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer på varerør til vannrør i kjøkkenbenk, som benyttes for at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og ikke ut i rom som ikke er fuktbeskyttet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Eventuelt kontakt rørlegger om det er andre løsninger eller om det er behov for dette.

Ved manglende tettemuffer i enden av varerør, kan lekkasjevann forårsake fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fordeleskap for vann på bad.

Tilstandsrapport



Manglende tettemuffer på varerør i kjøkkenskap.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke i kjeller.

Det foreligger kontroll og kvalitetssikring av Drammen Rør & Sanitær, datert 18.4.2025, som omhandler nytt forbruksvannanlegg og nytt avløpssystem, se nærmere beskrivelse i dokumentet.

Utførende anbefaler:

1. Alle avløpsrør i kjeller og yttervegger bør isoleres.
2. Rottebeskyttelse/-sikring bør installeres ved innløpsrøret eller i brønnen ute for eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke observert avløpslufting.

Iht. dagens krav skal avløpsinstallasjoner ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning.

Konsekvens/tiltak

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

Eventuelt kontakt rørlegger om det er andre løsninger.

Lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Har du ikke lufting vil du kunne oppleve at dette vakumet gjør at vannlåser i sluk eller servant suges tomme når du trekker ned i toalettet, det kan også forårsake oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stakeluke for avløp i kjeller.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

! TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumper, plassert i stue 1.etasje, soverom loftetasje og i kjeller.

Øvrig oppvarming skjer med varmekabler i entre og bad.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter med direkte el-tilkobling er plassert i kjeller.

Ukjent årstall, vurdert til nyere bereder.



Varmtvannsbereder.

! TG IU Andre installasjoner

Mini-rensanlegg for avløp.

Det er ikke kjent alder eller eventuelt service, det bør innhentes ytterligere informasjon og er ikke videre vurdert.



Lokk til mini-rensanlegg.

! TG 0 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegg med skjult og åpent ledningsnett.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang loftetasje.

Det foreligger dokumentasjon fra Rett Elektro AS, som omhandler bl.a. garantiskjema varmekabler entre og bad, sluttkontroll datert 2.12.2024 og samsvarserklæring datert 17.12.2024.

Sluttkontrollen omhandler hele anlegget, samsvarserklæringen beskriver hovedsakelig nytt anlegg med noe gjenbruk, se beskrivelse i samsvarserklæringen.

Varmekabel bad, kun 1 sløyfe under Vaskemaskin (ytterkant) samt fratrekk for toalettkasse og innerst under servant, iht. garantiskjema.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

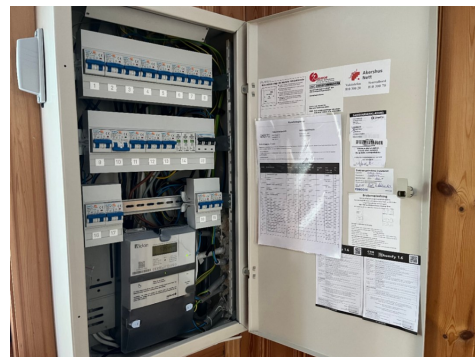
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

På grunnlag av fremvist dokumentasjon, er det ikke behov for utvidet el-kontroll.

Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

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

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

Det et røykvarsler i 1.etasje og kjeller, brannslukningsapparat datert 2012 og husbrannslange.

Det skal være minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være slukkeutstyr som kan brukes i alle rom, som f.eks. pulverapparat på minst 6 kg, skum- eller vannapparat på minst 9 liter eller på minst 6 liter med eff.klasse på minst 21A. Eventuelt annet med tilsvarende slukkekapasitet. Utstyr skal ikke være over 10 år.

1. Er det mangler for 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?
Ja Brannslukningsapparat datert 2012.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det mangler røykvarsler i loftetasje.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Brannslukningsapparat datert 2012.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, eiendommen ligger i et fuktutsatt område-.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring er synlig enkelte steder. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fukt i kjeller, som tilsier at eventuell drenering/fuktsikring har begrenset effekt.

Det er manglende tetningslist på grunnmursplast og kan føre til vann trenger inn mellom grunnmursplast og grunnmur, som igjen kan føre til fuktskader i kjellere.

Konsekvens/tiltak

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

Det må om mulig innhente informasjon om drenering og fuktsikring, det kan ikke utelukkes at det må foretas utbedring eller etablering av utvendig fuktsikring.

Ses i sammenheng med "Rom under terreng" og utvikling av fukt i kjeller.

Grunnmursplast må tilpasses terrenget og det må etableres tetningslist i overkant, for å hindre unødig fukt i kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Grunnmursplast må utbedres.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt grunnmur på hoveddel og lettklinkerblokker på tilbygg.

! TG 0 Terrengforhold

Terrenget er relativt flatt med noe fall fra bygning.

Ved eventuelt drenering må det planeres med fall utover, så overflatevann blir ledet vekk fra bygning.

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

! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger. Avløpsrør tilknyttet minirensanlegg.

Det er ikke kjent alder på vann og avløpsledninger, det bør innhentes ytterligere informasjon og er ikke videre vurdert.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Lagring

Byggeår

1983

Kommentar

Kilde: Godkjent tegning, datert 1.11.1983

Standard

Bygningen har ikke port og er da å definere som en carport. Carporten har gruset gulv, bindingsverk på mark med stående kledning, saltak konstruksjon med papp tekking.

Vedlikehold

Bygningen har manglende vedlikehold og større skader.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

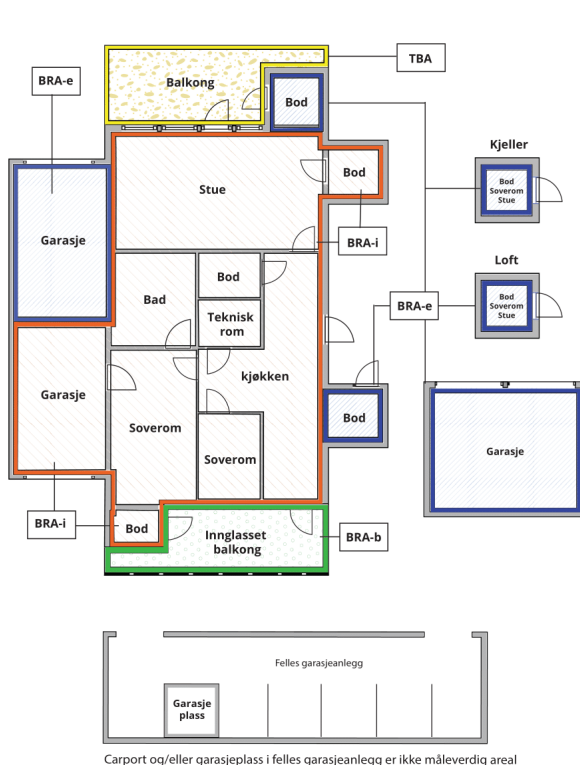
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	51			51	36		51
Loftetasje	33			33		8	41
Kjeller							
SUM	84				36	8	92
SUM BRA	84						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré m/trapp, Trapperom, Kjøkken/spiseplass, Bad/vaskerom, Stue		
Loftetasje	Gang m/trapp, Bod, Soverom, Soverom 2		
Kjeller	Gang, Toalettrom, Bod, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Kneloft i loftetasje er ikke måleverdig, da det ikke har gangbart gulv. Kjeller er ikke måleverdig da takhøyde er under 1,90 m, gulvareal er ca. 48 m². Veranda er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,30 m til ca. 2,45 m.
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,09 m under skråtak til ca. 2,24 m.
Målt takhøyder kjelleretasje: Varierende fra ca. 1,64 m til ca. 1,83 m.

Arealmåling kan ha avvik da det er skjeve vegger.
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 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 ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver. Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger dokumentasjon fra elektriker og rørlegger, datert 2024/25.

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)
--------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

Kommentar

Bygningen har ikke port, den er da ikke måleverdig.
Gulvarealet er ca. 17 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning av garasje med port, bygningen har ikke port eller dør.

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	84	0
Carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	169	31		0	465 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Kompveien 2500, 1940 Bjørkelangen

Hjemmelshaver

Ukla, Ahmad

Kommentar

Tilbygg mot øst er på og delvis over eiendomsgrense, iht. sit.kart.

Eiendomsgrenser er ikke oppmålt og areal kan være unøyaktig, iht. matrikkelrapport.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Kompveien på Liermosen, Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Iht. kommunen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Iht. kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat mini-renseanlegg for avløp på tomten.

Anleggseier, altså den til en hver tid eier av eiendommen, er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget. Tømming av slam vil bli foretatt en gang per år gjennom kommunal ordning og vil bli belastet gjennom kommunalt gebyr. Ved behov for tømming utover dette må det utføres av godkjent tømmefirma, og bestilles og betales av den enkelte anleggseier.

Iht. kommunen.

Regulering

Uregulert eiendom.

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Iht. kommunen.

Om tomten

Eiet tomt på 465 m², som er flat med gruset innkjøring og parkering.

Eiendommen er beliggende inntil Kompveien og det må påregnes støy fra veien.

Tomta ligger innenfor hensynssone for flom og for støy i kommuneplanen.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
571 175	2022	Formuesverdi som primærbolig, iht. Skatteetaten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 149 240	2024	Prisen er ikke et beløp i hele 1000 kroner og det indikerer at dette ikke er et reelt markedssalg, iht. Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.09.2025	Begrenset utfylt av eier.	Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.	08.09.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Oppdragsbekreftelse	03.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	03.09.2025	Sit.kart, opplysninger, NRBR, matrikkel Dokumenter er fra 2024.	Gjennomgått	13	Nei
Dokumentasjon Elektro	08.09.2025	Dok. fra 2024.	Gjennomgått	17	Nei
Dokumentasjon røranlegg	15.04.2025	Kontroll og kvalitetssikring fra 2025.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	01.11.1983	Garasjetegning.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/TO9384>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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