





Tilstandsrapport

 Enebolig med sokkelleilighet og garasje
 Staurhuslia 23 A og B, 1940 BJØRKELANGEN
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 2, bnr. 281

Markedsverdi

11 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 484 m² BRA-i: 443 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 10816-25073

Eiendomsverdi ref nr: JY4601

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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.

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Eiendommen består av enebolig med sokkelleilighet og garasje. I tillegg er det frittstående garasje på eiendommen.

Eneboligen ble oppført i 2011. Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Den frittstående garasjen ble oppført i 2011. Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig med sokkelleilighet og garasje - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre.
2 kneloft i 2. etasje.
Åpen innvendig skråhimling på rom i 2. etasje.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er ru takstein på taket og da er det ikke nødvendig med snøfangere.

Veggene i 1. og 2. etasje har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har dels utvendig murforblending med lettklinkerblokker som er pusset og malt. Fasade/kledning har dels liggende trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Entredører i malt formpresset utførelse. 2 terrassedører i 1. etasje er skyvedører i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. 2 balkongdør i 2. etasje i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Terrassedør i 1. etasje i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

2 balkonger i frittstående i trekonstruksjon med spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering med stolper av tre. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Del av terrasse har betonggulv med skiferfliser. På del av terrasse er det takoverbygd hagestue med skyvedører av aluminium med glassfelt. Det er Jacuzzi/boblebad på terrassen, men denne er av uviss funksjonalitet og standard.

Garasje i U. etasje:
Betonggulv med sluk.
Vegger med malte plater.
Himling med malte plater og downlights.
Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.
Vaskekum av metall.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Malte slette flater/plater, tapet og fliser.
Himling: Malte slette flater/plater. Utstrakt bruk av downlights i boligen. Himlingspanel/mdf i teknisk rom.

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn. Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av lettbetongelementer. Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

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

Trapper: 180 graders tretrapper.

Innerdører: 4-speils malte heltredører.

Pipe og ildsteder: Boligen har 2 elementpiper. Tilkoblet kakkelovn i stue og elementpeis med innsats på kjøkken i 1. etasje. Tilkoblet peisovn i sokkelleilighet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Bidé. Dusjnise med dusjkar. Boblebadekar. 2 servantskap og 2 speil med lys.

Vaskerommet i 1. etasje består av: Benkeskap med nedfelt vaskekum av metall. Høyskap. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjvegger. Baderomsinnredning med servantskap, speilskap og gulvskap.

Bad/wc/vaskerom i sokkelleilighet består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap, speilskap og veggskap. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap, takhøy overskap og kjøkkenøy. Innredningen har folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Benkeplate av stein med nedfelt oppvaskkum av porselen. Ventilator med avtrekk. Integriert induksjonstopp, stekeovner, mikroovn, kaffemaskin, kjølehjørne og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Kjøkkeninnredning i sokkelleilighet består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator. Integriert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i U. etasje består av: Gulvmont. wc, servantskap og speil.

Toalettrom i 1. etasje består av: Veggmont. wc og servantskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg hhv. i hoveddel og med separat anlegg i sokkelleilighet.

Det er installert vann til vann bergvarmepumpe (borehull på

Beskrivelse av eiendommen

eiendommen).

Anlegget forsyner vannbåren gulvvarme til rom i U. etasje, 1. etasje samt til baderom i 2. etasje (iht. tidligere takst).

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i teknisk rom som har sluk i gulvet.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Men det antas å være sprengstein og kultede masser.

Det antas å være drenering med drensør av plast rundt grunnmur. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. (isoblokk iht. tidligere takst).

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Det er fall på terrenget fra boligen. Det er slukrenne på gårdsplassen.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	484 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	443 m ²
Totalpris	11 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 15 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med sokkelleilighet og garasje

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

Tegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk.

Trimrom i U. etasje er på tegningen beskrevet som Disp. rom og Badstue.

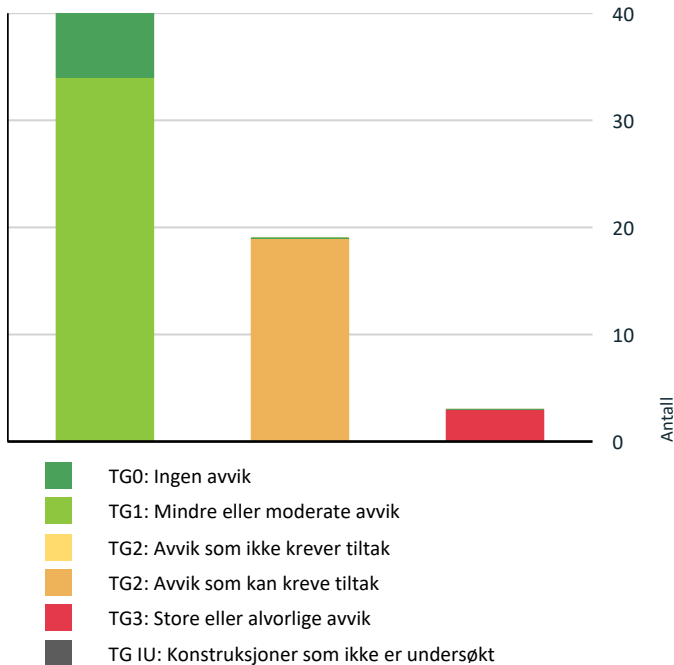
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente og byggemeldte tegninger bør innhentes om disse eksisterer.

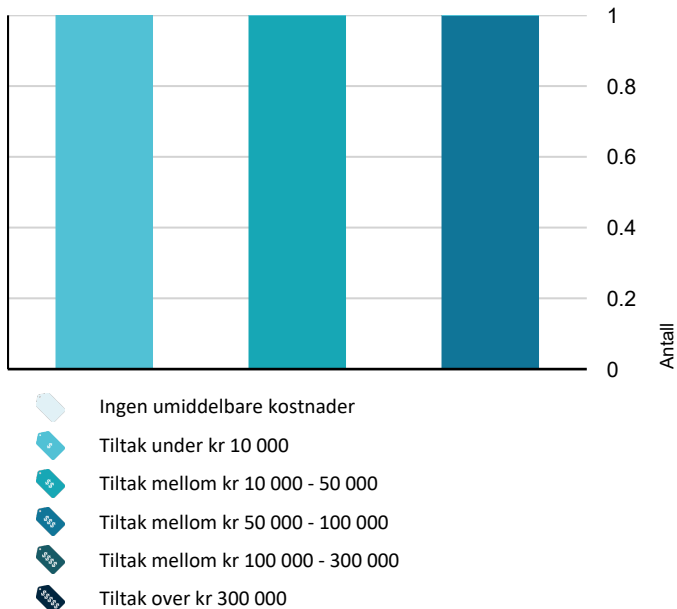
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det ble gitt rammetillatelse for bygging av boligen den 18.05.2010 iht. matrikkelrapporten og dermed er TEK97 lagt til grunn for vurderingen.
TEK 10 trådte i kraft 01.07.2010.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med sokkelleilighet og garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Membran og tettesjikt - Vegger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje i U. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > U. etasje (sokkelleilighet) > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje (sokkelleilighet) > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje (sokkelleilighet) > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > U. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

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

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

! **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED SOKELLEILIGHET OG GARASJE



Byggeår
2011

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.



! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene i 1. og 2. etasje har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har dels utvendig murforblending med lettklinkerblokker som er pusset og malt. Fasade/kledning har dels liggende trebordkledning.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Det er ru takstein på taket og da er det ikke nødvendig med snøfangere.



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Saltakskonstruksjon av tre.
2 kne loft i 2. etasje.
Åpen innvendig skråhimling på rom i 2. etasje.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Lukkemekanismen på enkelte vinduer lar seg ikke lukke fullstendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon.

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredører i malt formpresset utførelse.
2 terrassedører i 1. etasje er skyvedører i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
2 balkongdør i 2. etasje i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
Terrassedør i 1. etasje i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler terskelbeslag/utvendig tetting i bunn av begge balkongdørene i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Terskelbeslag bør monteres på balkongdørene i 2. etasje.
Det bør monteres terskelbeslag på begge dørene for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

📍 TG 1 Terrasse/veranda i 1. etasje

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering med stolper av tre. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Del av terrasse har betonggulv med skiferfliser. På del av terrasse er det takoverbygd hagestue med skyvedører av aluminium med glassfelt.

Det er Jacuzzi/boblebad på terrassen, men denne er av uviss funksjonalitet og standard.



📍 TG 1 Balkonger i 2. etasje

Beskrivelse

2 balkonger i frittstående i trekonstruksjon med spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.



📍 TG 2 Garasje i U. etasje

Beskrivelse

Garasje i U. etasje.

Betonggulv med sluk.
Vegger med malte plater.
Himling med malte plater og downlights.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.

Vaskekum av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sluk i gulvet, men det er ikke etablert oljeutskiller iht. krav.
Det er riss/sprekker i betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres oljeutskiller på avløpet for å lukke avviket og for å tilfredsstille krav.

Dersom sprekke i gulvet forandrer seg bør det gjøres tiltak - dette kan da tyde på setninger/bevegelser i grunnen.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Fliser og parkett.

Vegger: Malte slette flater/plater, tapet og fliser.

Himling: Malte slette flater/plater. Utstrakt bruk av downlights i boligen.

Himlingspanel/mdf i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom (hulrom) i gulvfliser stedvis. Bla. i teknisk rom/bod og ved begge entredørene i 1. etasje samt i entre i sokkelleilighet. Fliser med bom har fare for å løsne over tid.

Det er glipe i skjøt på parkettgulvet på soverom i sokkelleilighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

Dersom flisene løsner må det gjøres tiltak/utbedring.

TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og 2 soverom.

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

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe gulvknirk i stue i 2. etasje og dette kan skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokale tiltak mot gulvknirk, for eksempel etterskruing eller bedre innfesting av undergulvet. Dette krever at gulvoverflatene fjernes først.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk og bevegelser i gulvet vedvare, noe som kan redusere bokomforten og på sikt føre til ytterligere slitasje på gulvkonstruksjonen.

TG 1 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Beskrivelse

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.

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

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

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av lettbetongelementer.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og entre/gang.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 2 Radon

Beskrivelse

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.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har 2 elementpiper.

Tilkoblet kakkellov i stue og elementpeis med innsats på kjøkken i 1. etasje.

Tilkoblet peisovn i sokkelleilighet.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det mangler ildfast plate foran peisen på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må installeres sotlukestein bak sotluken for å lukke avvik på avstandskravet ved sotluken i 1. etasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av boligen har rom under terrenget.

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

Soverom i sokkelleilighet har parkettgulv og vegger er kledd med gipsplater.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg/utforet grunnmur på soverom i sokkelleilighet.

Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon.

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

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



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har 180 graders tretrapper.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

4-speils malte heltredører.

VÅTROM

U. ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderommet har standard fra byggeåret.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

Boligen har ferdigattest og dermed har utbygger bekreftet at boligen er bygget iht. gjeldene byggeforskrift på byggetidspunktet.



U. ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.

Himling: Malte slette flater/plater med downlights.

Vurdering av avvik:

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

Døren er nær dusjen. Baderommet har god funksjonalitet med dusjvegger.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må opprettholdes bruk av dusjvegger.

U. ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser.

Oppvarming med vannbåren gulvvarme.

Gulvet har fall til sluk.

Deler av gulvet er flatt og det er lokalt fall til sluk i og utenfor dusjnisen.

Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 20mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble påvist bom (hulrom) i 1 gulvflis.

Deler av gulvet er flatt og det er lokalt fall til sluk i og utenfor dusjnisen.

Det er ingen oppkant med membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Det bør lages oppkant på membranen ved dørterskel for å hindre evt. lekkasjevann fra installasjoner å renne ut av rommet som igjen kan føre til skader.

U. ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.

Sluk og membran er fra byggeåret.



U. ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom i sokkelleilighet består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap, speilskap og veggskap. Opplegg for vaskemaskin.

U. ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

U. ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot dusjnise bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har standard fra byggeåret.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.
Boligen har ferdigattest og dermed har utbygger bekreftet at boligen er bygget iht. gjeldene byggeforskrift på byggetidspunktet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Malte flater/plater.
Himling: Malte flater/plater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Avviket gjelder vegger i våtzone (rundt vaskeikum).

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser.
Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.
Gulvet er hovedsaklig flatt og det laveste punktet på gulvet ble målt ved dør mot gang (motfall).

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvet er hovedsaklig flatt og det laveste punktet på gulvet ble målt ved dør mot gang (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Sluk og membran er fra byggeåret.
Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Membran og tettesjikt - Vegger

Beskrivelse

Vegger har malte flater og ingen membranløsning i våt sone.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Avviket gjelder vegger i våtsone (rundt vaskekum).

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Andre tiltak:

Det må etableres membran i våtsonen (rundt vaskekummen) for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet består av: Benkeskap med nedfelt vaskekum av metall. Høyskap. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

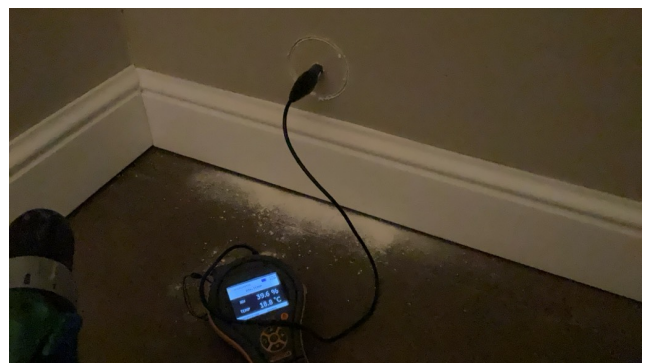
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra bod/teknisk rom mot vaskerom.

Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen 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 har standard fra byggeåret.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

Boligen har ferdiggattest og dermed har utbygger bekreftet at boligen er bygget iht. gjeldene byggeforskrift på byggetidspunktet.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.

Himling: Malte slette flater/plater med downlights.

Vurdering av avvik:

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

Vinduet er plassert nær badekaret og dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser.

Oppvarming med vannbåren gulvvarme.

Gulvet har kun marginalt fall til sluk med totalt ca. 5mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Det er ingen oppkant med membran ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Enkelte fliser har bom (hulrom) og det er riss i flisfuger stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser 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.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Det er synlig banemembran under klemringen i sluket. Sluk og membran er fra byggeåret.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Bidé. Dusjnise med dusjkar. Boblebadekar. 2 servantskap og 2 speil med lys.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra stue mot bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.

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



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Baderommet har standard fra byggeåret.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.
Boligen har ferdigattest og dermed har utbygger bekreftet at boligen er bygget iht. gjeldene byggeforskrift på byggetidspunktet.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Malte slette flater/plater.

Vurdering av avvik:

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

Døren er plassert nær dusjnisen, men baderommet har god funksjonalitet med dusjvegger.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
 - Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det må opprettholdes bruk av dusjvegger.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme.
Hovedgulvet er dels flatt og har dels marginalt fall mot sluket.
Gulv i dusjnisen har fall til sluket.
Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 15mm.

Dørterskel har oppkant med list, men membranløsning bak listen er ukjent/ikke mulig å se.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Enkelte fliser har bom (hulrom) og det er riss i flisfuger stedvis.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.
Sluk og membran er fra byggeåret.
Det er synlig banemembran under klemringen i sluket.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjvegger. Baderomsinnredning med servantskap, speilskap og gulvskap.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk balansert ventilasjonsanlegg.

2. 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 dusjnise bad. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegggen og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

U. ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard med normal brukslitasje.



U. ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap, takhøye overskap og kjøkkenøy. Innredningen har folierte skrog og 1-speils hvite fronter. Benkeplate av stein med nedfelt oppvaskkum av porselen. Ventilator med avtrekk. Integriert induksjonstopp, stekeovner, mikroovn, kaffemaskin, kjølehjørne og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Innredningen er fra byggeåret og har god standard med normal brukslitasje.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM

U. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

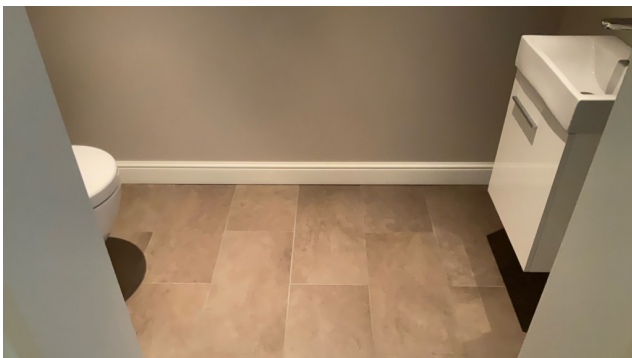
Toalettrom i U. etasje består av: Gulvmont. wc, servantskap og speil.
Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.
Ventilasjon: Avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etasje består av: Veggmont. wc og servantskap.
Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.
Ventilasjon: Avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Røranlegget og rørfordelingene er skjult. Det er ingen løsning for drenering av eventuelt lekkasjevann fra anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Røranlegget og rørfordelingene er skjult.

Det er ingen løsning for drenering av eventuelt lekkasjevann fra anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg hhv. i hoveddel og med separat anlegg i sokkelleilighet.
Anlegget var i normal drift på befaringen.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er installert vann til vann bergvarmepumpe (borehull på eiendommen).
Anlegget forsyner vannbåren gulvvarme til rom i U. etasje, 1. etasje samt til badrom i 2. etasje (iht. tidligere takst).
Anleggets tilstand er ikke vurdert, men var i normal drift på befaringen.
Det er avholdt service og utbedringer på anlegget i 2025 av rørlegger Aarstad og Sønner AS iht. eier.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, er fra byggeåret og er plassert i teknisk rom som har sluk i gulvet.

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.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme.
Anlegget er fra byggeåret.



TG 2 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 bygnings sakkyndig 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 fra byggeåret.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget/samsvarserklæring på nyinstallasjonen foreligger ikke.

Det er fremvist samsvarserklæring på montering av EL-billader datert 30.08.2021. (Aurskog Elektriske AS).

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.

2011

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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 sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei



! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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.

Beskrivelse

Røykvarslere og slukkeapparat.

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?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling og kultede masser.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Dreneringen er fra byggeåret.
Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. (isoblokk iht. tidligere takst).

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein. Gjerde av lakkert metall.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

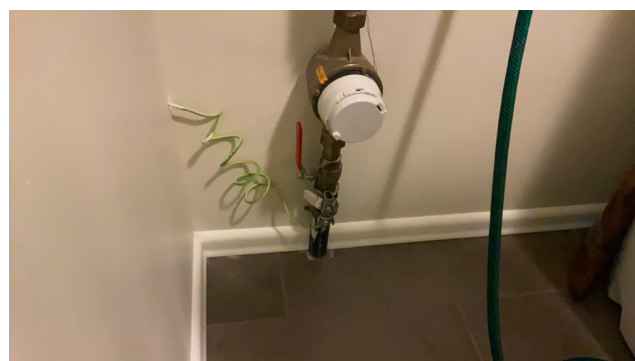
Det er fall på terrenget fra boligen.
Det er slukrenne på gårdsplassen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

2011

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Det er riss/sprekker i betonggulvet.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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 murte lettklinkerblokker.
Utvendig fasade har murpuss og er malt.
Saltakskonstruksjon av tre.
Gavler er kledd med trebordkledning.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.
Gangdør i metallkonstruksjon.
2 vinduer i trerammer med 2-lags glass.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

443 m²/443 m²

Enebolig med sokkelleilighet og garasje: 2 Entré, 3 Bod, 3 Stuer, 2 Kjøkken, 2 Gang, Bad/vaskerom, 5 Soverom, 2 Trapperom, Teknisk rom, Trimrom, 2 Toalettrom, Garasje, Kontor, Vaskerom, 2 Bad, Spisestue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 41 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 11 000 000

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 15 900 000

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

11 000 000

Konklusjon markedsverdi

11 000 000

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 Staurveien 2 ,1940 BJØRKELANGEN 171 m ² 2011 3 sov	05-06-2024	7 200 000	6 500 000		6 500 000	38 012
2 Leveien 1 ,1940 BJØRKELANGEN 243 m ² 2000 4 sov	02-09-2022	8 200 000	8 000 000		8 000 000	32 922
3 Tyttebærveien 27 ,1940 BJØRKELANGEN 273 m ² 2017 6 sov	22-06-2023	9 500 000	8 750 000		8 750 000	32 051
4 Staurhuslia 18 ,1940 BJØRKELANGEN 214 m ² 2012 4 sov	03-10-2024	6 990 000	6 750 000		6 750 000	30 682
5 Åskammen 16 ,1940 BJØRKELANGEN 247 m ² 2002 4 sov	09-06-2024	7 490 000	7 200 000		7 200 000	28 346
6 Festningsveien 12A ,1940 BJØRKELANGEN 302 m ² 2011 5 sov	16-12-2024	8 500 000	8 100 000		8 100 000	26 821
7 Staurhuslia 12 ,1940 BJØRKELANGEN 201 m ² 2011 3 sov	03-09-2024	6 900 000	6 550 000		6 550 000	26 200
8 Festningsveien 7 ,1940 BJØRKELANGEN 263 m ² 2009 6 sov	06-05-2021	7 150 000	6 850 000		6 850 000	26 046

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

Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	25 000
Eiendomsskatt. Iht. eier.	Kr.	8 780
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	66 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med sokkelleilighet og garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	13 300 000
Støttemurer	Kr.	2 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med sokkelleilighet og garasje	Kr.	13 400 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 13 900 000

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.	2 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	15 900 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

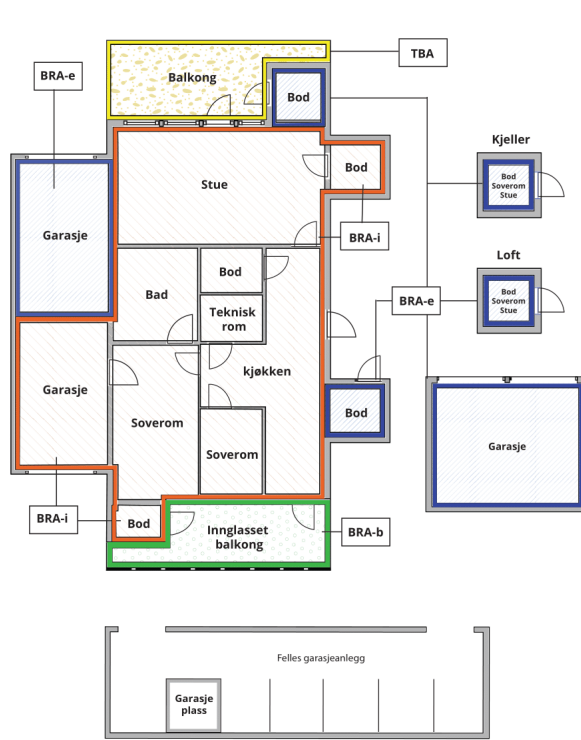
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig med sokkelleilighet og garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U. etasje (sokkelleilighet)	83			83			83
U. etasje	99			99			99
1. etasje	185			185	70		185
2. etasje	76			76	16	6	82
SUM	443				86	6	449
SUM BRA	443						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. etasje (sokkelleilighet)	Entré/gang, bod, stue, kjøkken, gang, bad/wc/vaskerom, soverom		
U. etasje	Trapperom/gang, teknisk rom, trimrom, bod, gang, toalettrom, garasje		
1. etasje	Entré/gang/trapperom, toalettrom, kontor, vaskerom, bod/teknisk rom, soverom, bad/wc, kjøkken, spisestue, stue		
2. etasje	Trapperom/gang, bad/wc, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Sokkelleilighet i U. etasje har bruksareal ca. 83m² og hoveddelens U. etasje har bruksareal med ca. 93m², men er oppgitt til 99m² da dette inkluderer deleveggen mellom hoveddelen og sokkelleiligheten.

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk.
Trimrom i U. etasje er på tegningen beskrevet som Disp. rom og Badstue.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bygget nye støttemurer i 2025 - Tørnby AS.
Det er avholdt service og utbedringer på varmepumpeanlegget i 2025 - Rørlegger Aarstad og Sønner AS.
Lagt belegningsstein i 2022 - LM Utemiljø AS.
Montert EL-Billader i 2021 - Aurskog Elektriske AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

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		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger bør innhentes om disse eksisterer.

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 med sokkelleilighet og garasje	362	81
Garasje	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Petter Larsen	Takstingeniør
28.5.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Wenche Marie Sannes	Kunde
	Erik Ringsbu Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	281		0	1112.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Staurhuslia 23 A og B							
Hjemmelshaver Wenche Marie Sannes. Per Nilsen dødsbo.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Eiendommen ligger ca. 2 km. øst for handelssentrum i Bjørkelangen.

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

Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.112,3m².
Tomten er opparbeidet med belegningsstein i adkomst, på gårdsplass og på gangareal til 1. etasje.
Det er singlet gårdsplass ved siden av garasjen.
Det er støttemurer av betongstein.
Hagen er opparbeidet med plen og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eier	27.05.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	27.05.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	06.05.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.01.2010		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JY4601>

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