

Tilstandsrapport

RAMBOLL

📍 Botnersæterveien 5 , 1963 FOSSER

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 61, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 248 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 20.11.2025

Rapportdato: 24.11.2025

Oppdragsnr.: 21410-1367

Referansenummer: RT3649

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

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 fuktøk.

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.

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, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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

Laftet enebolig over to etasjer pluss kjeller, oppført i 1950. Innvendig er det utført en del arbeider med overflater, samt oppgradering av to bad og kjøkken. Det er også gjort større inngrep for etablering av to soverom i 2. etasje, i tillegg til at innmatten i sikringsskapet er skiftet ut. En del av disse prosjektene er ikke 100 % ferdigstilt. For øvrig fremstår boligen med et relativt stort vedlikeholdsetterslep, særlig utvendig.

For fullstendig oversikt over alle bygningsdelene må rapporten leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform med en ark. Det er utvendig tekket med betongtakstein, og det er undertak av synlig taktro (trebord). Haneloftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig via en loftsluke.

Taksperrene er plassbygd og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket.

Ventilasjon håndteres gjennom en ventil i gavlen og luftekassetter fra takraft.

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

Veggene har laftet tømmerkonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1982, og trevinduer med koblet glass fra byggeår.

I kjelleren er det vinduer av treverk med ukjent glass.

Inngangsdør av treverk og terrassedør av treverk med glassfelt.

Utgang fra stuen til en øst vendt terrasse på omtrent 9 kvadratmeter. Terrassen er av betong og har et rekkverk laget av metall. Rekkverkshøyden er målt til 80 centimeter.

Det er utvendig trapper av betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulvoverflater: Laminat, fliser og linoleumsbelegg.

Veggoverflater: Malt trepanel, malte slette flater, synlig tømmer og tapet.

Himlingsoverflater: Malt trepanel og malte slette flater.

2. etasje:

Gulvoverflater: Laminat.

Veggoverflater: Malt trepanel og malte slette flater.

Himlingsoverflater: Malt trepanel og malte slette flater.

Boligen har trapper av treverk og betong. Det er håndløper og rekkverk av treverk.

Det er innvendige dører fra ulike årstall med ulik utforming.

Kjeller:

Kjelleren har malte eller fritt eksponerte overflater av betong.

Etasjeskille av: Betong og trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 10 mm.

Stue 2. et. 30 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 230 cm.

Stue 2. et. 220 cm.

Kjelleren fremstår som en råkjeller.

Oppvarming: Elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring.

Boligen har mursteinspiper og vedovner i stue 1. etasje, soverom 1. etasje og stue 2. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje.

Badet har flislagt gulv med varme, malte våtromsplater på vegger og en himling med malte tak-essplater samt belysning. Det inneholder et vegghengt servantskap med overliggende servant og ett-greps armatur. Et vegghengt speil er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert i hjørnet med fri adkomst. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert tak- og hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvmontert.

Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av typen kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

Bad 2. etasje.

Badet har våtromsbelegg på gulvet, våtromsplater på veggene og en himling med malt, slett flate.

Det inneholder et vegghengt servantskap med overliggende servant og ett-greps armatur.

Dusjen er plassert i hjørnet og har fri adkomst.

Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert tak- og hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvmontert.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.

Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er av plast.

Det er naturlig ventilering.

Bad Kjeller.

Bad med enkel standard, vegg, gulv og himlingsoverflate er av betong. Det er badekar, servant og gulvmontert toalett. Badet er vurdert til fra byggeår.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot spisestuen.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Beskrivelse av eiendommen

Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, stekeovn i benk og en nedfelt keramisk platetopp. Det er nisje for oppvaskmaskin i benk. Ventilatoren er plassert over koke/stekesonen.

Vannrørene er av kobber, og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper for skadebegrensning og sikker bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom til kjeller.

Det elektriske anlegget er basert på åpne føringsveier fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1950.

Bygningen har betonggrunnmur.

Utvendige avløpsrør er av plast (ukjent alder). Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) (ukjent alder). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av glassfiber.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger for denne matrikkelen i kommunens arkiver.

Garasje

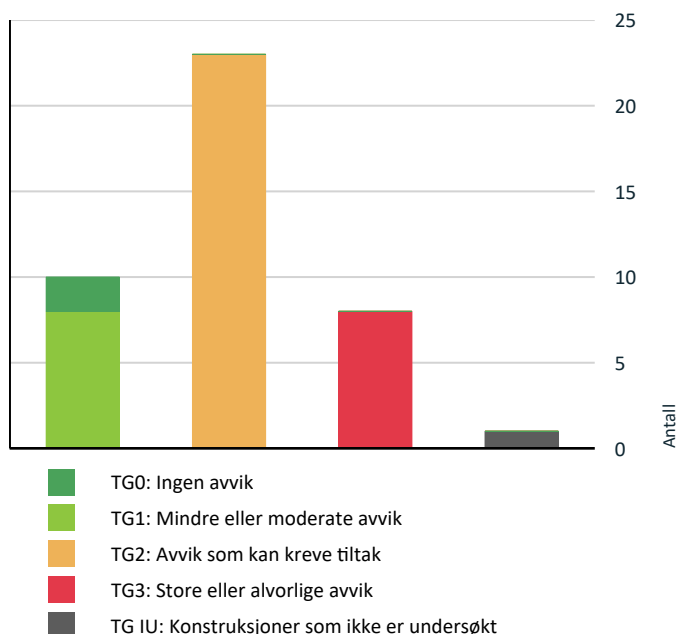
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

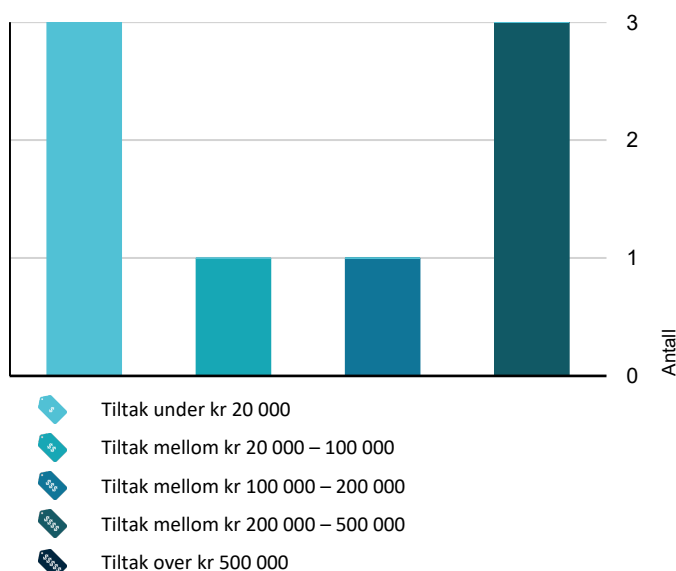
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det ble påvist råteskader på fasade mot nord og syd. Spesielt lafteknutene mot grunnmur er utsatt på fasade mot syd.

Det ble også påvist oppsprukket tømmer på fasade mot syd.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk for trapp til terrasse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom til kjeller. Det elektriske anlegget er basert på åpne føringsveier fra byggeår.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tomteforhold > Fuktisikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktisikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Badet mangler tettesjikt og membran.
Sluket er plassert under badekaret uten mulighet for kontroll.
sanitærutsyr et utdatert, usikker funksjon

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke verifisert membran på gulv ved kontroll av sluk.
Tettesjikt for vegger har passert anbefalt bruksti.
Usikker restlevetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

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

Usikker restlevetid.
Taktekingen var delvis dekket med snø.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktmerker rundt pipe, muligens fra før pipehattene ble byttet ut.
Det mangler dampsperre i himlingen for det arealet som ikke er oppgradert.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Åpne og lukkemekanismen på terrassedør er treg, utvendig er også dørbladet preget av manglende vedlikehold, det mangler også beslag i underkant av dør.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Betongoverflatene på terrassen er slitt og har mindre skader.
Rekkverkshøyde er under 90 cm. og skal være minimum 90 cm.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det gjenstår en del arbeider med ferdigstilling av overflater som bla. listverk, tette åpning i himling med synlig isolasjon osv.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette gjelder for stue 2. etasje. Dette skyldes trolig at boligen henger litt i pipene og at tømmeret i ytterveggene beveger seg med årstidene.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Avleiring av salt/kalkutslag observeres stedvis på grunnmur. Forholdet behøver ikke å medføre store konsekvenser for boligen slik den brukes idag. Rom med salt/kalkutslag bør ikke innredes innen problemet er adressert. God ventilering av kjellerrommet anbefales.

Ved overflatesøk på betongvegger ble det registrert avvik i verdiene som kan indikere forhøyet fuktighet i yttervegger.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker restlevetid.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er hull etter gammel innredning i vegger.
Ikke tilfredsstillende overgang mellom veggplater og sokkellist.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er skader på sokkelflis.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er kraftig ulyd i avtrekksviften.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det ble påvist plast i konstruksjonen, noe som ikke er i henhold til dagens anbefalinger for fuktsikring og kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
Det er avvik:
Kjøkkenet er oppgradert, men ikke ferdigstilt.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ulyd i ventilator og dårlig effekt på avtrekk.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke brukt tettemasse i bunnskinne for veggplater.
Det er ikke tett overgang mellom plater over dør. Det er heller ikke benyttet dampsperre i himlingen samt at veggplatene ikke er montert helt opp til himlingen.
Badet er under 4 kvadratmeter og da regnes alle overflater som våtsone.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Det er avvik:
Ikke påvist forsvarlig og tilfredsstillende tettedetaljer ved rørgjennomføring i gulv.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1950

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Oppgraderinger: Opplysningene er gitt og skrevet av selger. Selger står selv fullt ut ansvarlig for eventuelt feil opplysninger i opplistet oppgraderinger. Oppussing bad 1. etg, all innredning byttet Oppussing kjøkken, nye hvitevarer + satt inn oppvaskmaskin Nye overflater stue/spisestue (byttet vegger) Nytt gulv stue/spisestue/kjøkken (fiskeben) Nytt gulv begge ganger. Den ene flis. Overflater i begge gangene. Service/flytt varmepumpe juli 25 Nytt gulv 2. etg Renovert bad 2. etg. Alt nytt Reparert taklekkasje rundt begge piper Etterisolert tak Bygd 2 soverom innenfor stue i 2. etg Pusset opp soverom 1 i 2. etg Byttet sikringsskap Tatt ned solskjerming fra 1970 Koblet til fiber
------	---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Befaring er begrenset til bakkenivå da det ikke var mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Usikker restlevetid.

Taktekingen var delvis dekket med snø.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales ytterligere kontroll når tilgang er sikret og taket er snøfritt, for å kunne vurdere tilstanden mer nøyaktig.

Usikker restlevetid på takteking og undertak medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Det anbefales å montere snøfangere.

Sikkerhetsrisiko: Fare for skade på personer, dyr eller gjenstander som befinner seg nær bygningen.

Bygningsskader: Nedglidende snø/is kan skade takrenner, beslag og eventuelt konstruksjoner under taksjegg.

Erstatningsansvar: Eier kan bli holdt ansvarlig dersom snø eller isras forårsaker skade på personer eller eiendom.

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har laftet tømmerkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det ble påvist råteskader på fasade mot nord og syd. Spesielt lafteknutene mot grunnmur er utsatt på fasade mot syd.

Det ble også påvist oppsprukket tømmer på fasade mot syd.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet tømmer må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for sopp, skadedyr og svekkelse av byggets bæreevne.

Oppsprukket tømmer bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre ytterligere skade og inntrenging av fukt.

Omfanget av skadene kan være større enn det som er synlig, og nærmere undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskade i lafteknute.



påbegynnende råteskade i stokk.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform med en ark. Det er utvendig tekking med betongtakstein, og det er undertak av synlig taktro (trebord). Haneloftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig via en loftsluke. Taksperrene er plassbygd og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket. Ventilasjon håndteres gjennom en ventil i gavlen og luftekassetter fra takraft.

Inspeksjonen er begrenset til fra loftsluke. Haneloftet er meget trangt, og det er ikke anlagt gangbart gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmerker rundt pipe, muligens fra før pipehattene ble byttet ut. Det mangler dampsperre i himlingen for det arealet som ikke er oppgradert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes nærmere om fuktmerkene rundt pipen skyldes tidligere lekkasjer, og området bør følges opp for å avdekke eventuell pågående fuktproblematikk.

Det anbefales å etablere dampsperre i himlingen på arealer hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fuktskader og kondens i takkonstruksjonen.



Fuktmerke i treverk rundt pipe.



Oversikt haneloft.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1982, og trevinduer med koblet glass fra byggeår.

I kjelleren er det vinduer av treverk med ukjent glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Enkelte vinduer i 1. og 2. et. er harde å åpne/lukke, og subber i karm.

Kjellervinduer er i dårlig forfatning.

Vinduer som er harde å åpne eller lukke, samt subber i karm, bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Kjellervinduer i dårlig forfatning bør vurderes skiftet ut for å unngå økt risiko for fuktinntrengning, varmetap og eventuelle råteskader.

Det er påregnelig at vinduer med lang brukstid og høy slitasjegrاد på sikt må byttes. Dette vil redusere varmetapet i boligen og samtidig sikre god funksjonalitet i årene fremmeover.

TG 2 Dører

Inngangsdør av treverk og terrassedør av treverk med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpne og lukkemekanismen på terrassedør er treg, utvendig er også dørbladet preget av manglende vedlikehold, det mangler også beslag i underkant av dør.

Konsekvens/tiltak

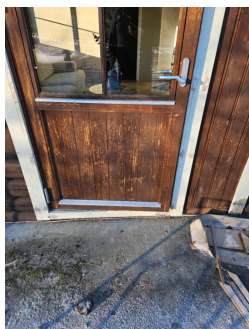
Tilstandsrapport

- Tiltak:

Åpne- og lukkemekanismen på terrassedøren bør justeres og smøres for å sikre god funksjonalitet.

Dørbladet bør vedlikeholdes utvendig for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden.

Det bør monteres beslag i underkant av døren for å hindre fuktinntrengning, da manglende beslag kan føre til fuktskader i dør og tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til en øst vendt terrasse på omtrent 9 kvadratmeter. Terrassen er av betong og har et rekkverk laget av metall. Rekkverkshøyden er målt til 80 centimeter.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Betongoverflatene på terrassen er slitt og har mindre skader.

Rekkverkshøyde er under 90 cm. og skal være minimum 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Betongoverflatene bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging og skader på konstruksjonen.

Rekkverkshøyden må økes til minimum 90 cm for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav og redusere risikoen for fallulykker.



TG 3 Utvendige trapper

Det er utvendig trapper av betong.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk for trapp til terrasse.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Rekkverk bør monteres på trappen til terrassen for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk kan medføre alvorlige personskader, spesielt for barn og eldre.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

1. etasje:

Gulvoverflater: Laminat, fliser og linoleumsbelegg.

Veggoverflater: Malt trepanel, malte slette flater, synlig tømmer og tapet.

Himlingsoverflater: Malt trepanel og malte slette flater.

2. etasje:

Gulvoverflater: Laminat.

Veggoverflater: Malt trepanel og malte slette flater.

Himlingsoverflater: Malt trepanel og malte slette flater.

Kjeller:

Kjelleren har malte eller fritt eksponerte overflater av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjenstår en del arbeider med ferdigstilling av overflater som bla. listverk, tette åpning i himling med synlig isolasjon osv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres ferdigstilling av overflater, inkludert montering av listverk og lukking av åpninger i himling med synlig isolasjon osv., for å sikre et tilfredsstillende og funksjonelt resultat.

Manglende ferdigstilling kan medføre helserelaterte problemer, redusert estetisk kvalitet, varmetap og økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner.



Åpning i himling.



Uferdig åpning i vegg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Betong og trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 10 mm.

Stue 2. et. 30 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 230 cm.

Stue 2. et. 220 cm.

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.

Dette gjelder for stue 2. etasje. Dette skyldes trolig at boligen henger litt i pipene og at tømmeret i ytterveggene beveger seg med årstidene.

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.

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom dette medfører praktiske eller estetiske utfordringer, eller dersom det oppstår ytterligere bevegelser over tid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert bo-komfort, utfordringer med innredning og økt risiko for følgeskader på konstruksjonen ved videre bevegelser.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspiper og vedovner i stue 1. etasje, soverom 1. etasje og stue 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren fremstår som en råkjeller.

Hulltaking er ikke aktuelt for denne typen kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avleiring av salt/kalkutslag observeres stedvis på grunnmur. Forholdet behøver ikke å medføre store konsekvenser for boligen slik den brukes idag. Rom med salt/kalkutslag bør ikke innredes innen problemet er adressert. God ventilering av kjellerrommet anbefales.

Ved overflatesøk på betongvegger ble det registrert avvik i verdiene som kan indikere forhøyet fuktighet i yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Betongsålen som utgjør kjellergulvet er etablert uten fuktsperre mot grunn, noe som medfører at vann kan trekkes opp i konstruksjonen og fukte ned gulv og til dels vegger (kapillært oppsug). Dette er en vanlig problemstilling for boliger oppført før 1970-tallet.

Det anbefales å sørge for god drenering rundt bygget for å redusere risikoen for fuktinntrengning, samt å unngå å dekke kjellergulv og vegger med organiske materialer. Løsløse av organisk materiale bør ikke lagres direkte mot muroverflatene, da dette øker sannsynligheten for mugg- og råteskader.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt redusert innemiljø og skade på lagrede gjenstander.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har trapper av treverk og betong. Det er håndløper og rekkverk av treverk

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk og håndløper bør monteres der det mangler.

Konsekvensen av manglende eller for lave rekkverk og håndløpere er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn og eldre.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trapp mellom 1. og 2. etasje.



Trapp til kjeller.

! TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige dører fra ulike årstall med ulik utforming.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres nødvendige justeringer eller utbedringer på dører med avvik for å sikre funksjonalitet og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere skader over tid.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring.

VÅTROM

KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Bad med enkel standard, vegg, gulv og himlingsoverflate er av betong. Det er badekar, servant og gulvmontert toalett. Badet er vurdert til fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet mangler tettesjikt og membran.

Sluket er plassert under badekaret uten mulighet for kontroll.

sanitærutstyr et utdatert, usikker funksjon

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Oversikt bad.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger av mur.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, malte våtromsplater på vegger og en himling med malte tak-essplater samt belysning. Det inneholder et vegghengt servantskap med overliggende servant og ett-greps armatur. Et vegghengt speil er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert i hjørnet med fri adkomst. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert tak- og hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvmontert.

Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Avtrekkshentilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av typen kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

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

Det er hull etter gammel innredning i vegger.

Ikke tilfredstillende overgang mellom veggplater og sokkellist.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Hull i veggplater må tettes med egnet tettemasse for å hindre at fukt trenger inn og forårsaker vannskader.

Overgang mellom veggplater og sokkelflis må utbedres slik at vann ikke suges opp i endeveden, for å redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid på materialene.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er skader på sokkelflis.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert 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.

Skadet sokkelflis bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke verifisert membran på gulv ved kontroll av sluk.
Tettesjikt for vegger har passert anbefalt bruksti. Usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kraftig ulyd i avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksviften anbefales skiftet ut.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Det ble med egnet instrument målt trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom hall og dusjsone.
Vektprosent målt i treverk på befarringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble påvist plast i konstruksjonen, noe som ikke er i henhold til dagens anbefalinger for fuktsikring og kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å fjerne plast i veggkonstruksjonen ved eventuell oppgradering eller rehabilitering av badet, da dette kan øke risikoen for fuktskader over tid.

Konsekvensen av å beholde plasten er at eventuell fukt kan bli innestengt i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte råte og muggskader.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom hall og dusjsone.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet har våtromsbelegg på gulvet, våtromsplater på veggene og en himling med malt, slett flate.

Det inneholder et vegghengt servantskap med overliggende servant og ett-greps armatur.

Dusjen er plassert i hjørnet og har fri adkomst.

Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert tak- og hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvmontert.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.

Vannrørene er av kobber, mens avløpsrørene er av plast.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke brukt tettemasse i bunnskinne for veggplater.

Det er ikke tett overgang mellom plater over dør. Det er heller ikke benyttet dampsperre i himlingen samt at veggplatene ikke er montert helt opp til himlingen.

Badet er under 4 kvadratmeter og da regnes alle overflater som våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tettemasse må etableres i bunnskinne for veggplater, og det må sikres tett overgang mellom plater over dør samt bruk av dampsperre i himlingen og tilpasning av veggplater mot himling.

Konsekvensen av manglende tetting og dampsperre er økt risiko for at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader.

Tilstandsrapport



heter ved monteringskinne



Utettheter mot himlingen



Utettheter i plateskjøt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke påvist forsvarlig og tilfredsstillende tettedetaljer ved rørgjennomføring i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende tettedetaljer for rørgjennomføringer i gulv for å lukke avviket, for å unngå risiko for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.



Rørgjennomføring i gulv



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

2. ETASJE > BAD

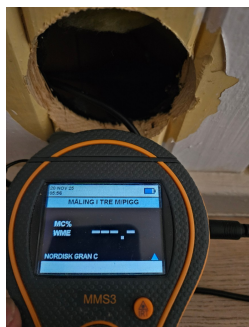
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt trefukt i lukket veggkonstruksjon fra gang mot våtsone

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom gang og dusjsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot spisestuen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, stekeovn i benk og en nedfelt keramisk platetopp. Det er nisje for oppvaskmaskin i benk.

Ventilatoren er plassert over koke/stekesonen.

Vannrørene er av kobber, og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper for skadebegrensning og sikker bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet er oppgradert, men ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet må ferdigstilles for å lukke avviket. Dette innebærer blant annet å legge opp strøm til vanstopper, ferdigstille overflate på vegg mellom benkeskap og overskap, ferdigstille benkeplate, plassere stekeovn og koble til strøm, samt justere dørhengslar.

Manglende ferdigstilling kan medføre redusert funksjonalitet, økt risiko for skader på overflater og installasjoner, samt potensiell fare ved manglende tilkobling av elektriske komponenter.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ulyd i ventilator og dårlig effekt på avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at ventilatoren byttes ut i sin helhet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Vannrørene bør følges opp jevnlig og vurderes av fagperson for å avdekke eventuell slitasje eller tæring, da usikker restlevetid kan medføre risiko for plutselige lekkasjer og påfølgende vannskader.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom til kjeller. Det elektriske anlegget er basert på åpne føringsveier fra byggeår.

Generelt om anlegget

1. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Nei

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

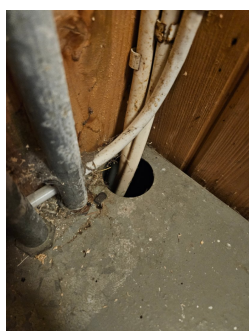
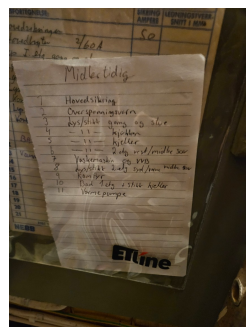
Ja På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.

Hull i sikringsskap må tettes, og oppdatert kursfortegnelse må på plass.

Generell kommentar

Pris er satt kun for å tette skapet og kontroll av anlegget. Ved påviste avvik som må utbedres ved en kontroll vil kostnader påløpe.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1950.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

På bakgrunn av synlige observasjoner i underetasjen anbefales det at eksisterende dreneringssystem erstattes med nytt.

Det anbefales samtidig at grunnmuren isoleres med egnede materialer utvendig for å unngå kuldebro og kondensproblematikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for fukttinntrengning, skader på konstruksjonen, og forringet inneklimate.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast (ukjent alder). Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) (ukjent alder). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på septiktankens utførelse og tilstand. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens funksjon og levetid, noe som kan øke risikoen for lekkasjer, forurensning av grunn og grunnvann, samt pålegg om utbedring fra kommunen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Uthuset er oppført med bærekonstruksjoner i treverk på pilarer av betong. Taket har en sadlet form og er utvendig tekkt med metallplater. Utvendige vegger er kledd med stående bordkledning av treverk.

Bygningen er inndelt i tre separate rom: én garasjedel, ett lagerrom og ett innredet rom. Gulvkonstruksjonene varierer mellom rommene; garasjedelen har betongdekke, lagerrommet har jordgulv, og det innredede rommet er utstyrt med tregulv.

Det er i tillegg oppført et lite tilbygg på uthuset. Dette tilbygget er av begrenset størrelse og er ikke målbart i arealberegningen.

Vedlikehold

Det må påregnes betydelig vedlikehold på bygningen. Den utvendige kledningen står ned i bakken flere steder, noe som har ført til fuktpåvirkning og begynnende råteskader. Dette øker risikoen for ytterligere nedbrytning av treverk og forkortet levetid dersom tiltak ikke utføres.

Garasjeporten er skadet og fungerer ikke etter forutsatt bruk. Reparasjon eller utskifting må påregnes.

Det påbygde tilbygget mangler fundamentering og «henger» delvis fritt. Dette vurderes som et konstruksjonsmessig alvorlig avvik, da manglende fundament kan medføre setninger, skjevheter og ytterligere skadeutvikling. Tilbygget bør ikke belastes eller benyttes før forsvarlig fundamentering er etablert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Boden er oppført som en enkel trekonstruksjon og er plassert direkte på bakken uten synlig fundamentering. Taket har en sadlet form og er utvendig tekket med metallplater. Utvendige vegger er kledd med stående trekledning. Gulvet består av jordgolv, noe som er typisk for enklere bygninger av denne typen.

Konstruksjonen fremstår som enkel og funksjonell for lagringsformål, men må anses som vær- og fuktutsatt på grunn av både jordgolv og manglende fundamentering. Dette medfører økt risiko for fuktvandring, skadedyr og råte i nedre del av konstruksjonen over tid.

Vedlikehold

Boden bør løftes opp fra bakken og fundamenteres på egnet måte for å hindre fuktopptak, råteskader, skadedyrproblemer og deformasjoner i konstruksjonen. Korrekt fundamentering vil også gi bedre stabilitet og forlenge bygningens levetid.

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

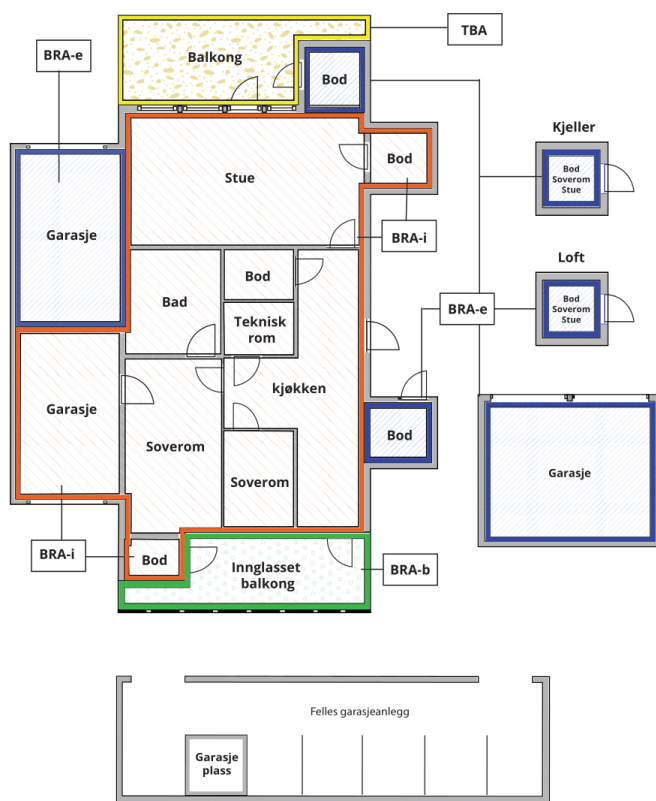
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	67			67	
1. Etasje	78			78	9
2. Etasje	45			45	
SUM	190				9
SUM BRA	190				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, teknisk rom, bod, bad, bod 2, bod 3		
1. Etasje	Entré, hall, bad, soverom, stue, spisestue, kjøkken		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger for denne matrikkelen i kommunens arkiver.

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: Se egen liste.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		53		53	
SUM		53			
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, lagerrom, innredet rom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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	6	184
Garasje	0	53
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2025	Daniel Østbye	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	61	11		0	2617.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Botnersæterveien 5							
Hjemmelshaver Hagland Merethe							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 2 km. nord for tettstedet Fosser i Aurskog-Høland kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

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

Om tomten

Svakt skråene tomt, opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	13.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.11.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.11.2025		Fremvist		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	20.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring. Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringstidspunktet. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringstidspunktet. Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selv om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.