

# Tilstandsrapport

 Våningshus

 Borstadveien 283, 1930 AURSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 184, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m<sup>2</sup> BRA-i: 161 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.10.2024

Rapportdato: 10.10.2024

Oppdragsnr.: 13998-1366

Referansenummer: DB1910

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Fagersand AS

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

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



### Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



#### Sertifikater

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

## BYGNING.

Bolig med 1-1/2 etasje og kjeller under deler av bygning.

## FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bygning i tømmer med tilbygg i bindingsverk i 1978. Bygningen ble helrenoverert i ca. 1978 og har blitt utbedret og renoverert oppgjennom årene, bl.a. etterisolering av yttervegger med ny kledning og vinduer i 2020, etablering av rensaneanlegg i 2013.

I hovedsak bra vedlikeholdt og en normal god tilstand med enkelte unntak, som bl.a. vaskerom har eldre gulvbelegg som må skiftes eller utbedres, badet i loftetasjen er fra 1978 og står foran helrenovering, samt slitasje på parkett og innerdører.

Det anbefales tilsyn fra feier- og brannvesen for å avklare eventuell avvik med pipe og ildsted.

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

## Våningshus - Byggeår: 1926

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

I eldre del er det grunnmur av stabet og spekket naturstein, tilbygg har lettklinkerblokker.

Vegger av tømmer i eldre del og bindingsverk i tilbygg med stående trekledning.

Saltak konstruksjon med ark og pulttak over platting.

Taktekking av betongtakstein med undertak av rupanel og duk.

Taktekking over platting av taksteinprofilerte metall plater.

Vindskier av tre med beslag.

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Det er et mindre møneloft mot vest med inspeksjonsluke, kun inspisert fra luke.

I loftetasje er det flere kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), der det er tilgang til et loft.

Trevinduer med 3-lags isolerglass og lufteventil fra 2020.

Utvendig solskjerming på flere vinduer.

Eldre kjellervinduer med dobbelt glass.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til vindfang.

Overbygget terrasseplatting med trapp til inngangsparti av støpt såle og betongheller lagt på helleklosser av plast.

Overbygg i trekonstruksjoner med tresøyler og panelt himling med innfelt downlights og høytalere.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av parkett og laminat. Vegger er i hovedsak av MDF plater, malt trepanel og strie.

Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater og malt strie.

Etasjeskille er av betongdekke over tilbygg og bjelkelag over eldre del og loftetasje.

Uinnredet kjelleretasje under tilbygg med innvendig tilgang, bestående av bod og teknisk rom, samt tilgang til krypkjeller øst. Kjelleren har støpt dekke mot grunn, vegger av pussede og malte lettklinkerblokker og himling av støpt etasjeskille.

Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Krypkjellere under eldre del av bygning, en mot øst med tilgang fra kjeller og en mot vest med tilgang fra luke i gulv under trapp i 1.etasje. Grunn består av stein og jordmasser, eldre vegger av naturstein og himling av stubbloft med vindtettplater og impregnerte bjelker og klemler.

Det er forsterket med støttemurer og bærende vegger av lettklinkerblokker.

Ventilert med kanaler gjennom korridor i kjeller og ut.

To elementpiper med heldekkende beslag over tak, takstige og feieplattform.

Pipe i stue/kjøkken er tilkoblet peis med forblendingsstein og sotluke.

Pipe mot nord er ikke i bruk eller tilkoblet, følgelig ikke vurdert.

Tett tretrapp til loftetasje med korkfliser i trinn. Enkel tretrapp til kjeller.

Malte trefyllingsdører.

Plassbygde garderobeskap på flere soverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom fra tilbyggingsår ca. 1978 og senere oppgradert.  
Malte plater på vegger og tak-ess plater i himling.  
Vinylbelegg med sokkel på gulv.  
Plastsluk med klemt belegg, som tettesjikt på gulv.  
Benkeinnredning med laminert benkeplate, over og undersksp med profilerte trefronter, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk med forsert styring fra kjøkkenventilator.  
Tilluft med ventil i vindu.

Bad 1.etasje renovert 2007.  
Fliser på vegger og MDF panel med downlights i himling.  
Fliser på gulv med vannbåren gulvvarme.  
Plastsluk med synlig membranmansjett, er plassert under kabinett.  
Mapei smøremembran på vegger og gulv, iht. fremvist dokumentasjon.  
Sanitærutstyr og innredning består av helstøpt benk med nedsenket servant med to kranner, skuffeseksjon under benk, innfelt speil, vegghengt toalett med innebygget systerne og dusjkabinett.  
Det er mekanisk avtrekk med styring fra kjøkkenventilator.  
Tilluft fra ventil i vindu.

Bad loftetasje fra ca. 1978.  
Baderomsplater på vegger og del av himling over badekar, samt malte tak-ess plater.  
Vinylbelegg med sokkel på gulv.  
Plastsluk med klemt belegg.  
Tettesjiktet består av baderomsplater på vegger og belegg på gulv.  
Sanitærutstyr og innredning består av, servant, speilskap, veggskap, frittstående toalett og badekar.  
Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg og tilluft i dør.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte trefronter, heltre benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrys.  
Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk og kokesone.  
Det er kjøkkenventilator med kobberhette.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er synlige vannrør av kobber og plast.  
Stoppekran i kjeller.

Synlige avløpsrør av plast.  
Stakeluke i kjeller, avløpslufting over tak.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue.

Sentralfyring med varmtvannsbereder til vannbåren varme til bad og vaskerom i 1.etasje og radiatorer.  
Varmtvannsbereder for sentralfyring og varmtvann på 180 og 115 liter er plassert i kjeller.

Fiber til husvegg, ikke tilkoblet.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.  
El-skap med automat og skrusikringer er plassert i kjeller.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen ligger i et svakt skrånet terreng.

Avløpsrør av plast til Biovac mini-reanseanlegg, etablert i 2013 og godkjent av kommunen datert 18.8.2010.  
Vannledning av plast til offentlig vannforsyning.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

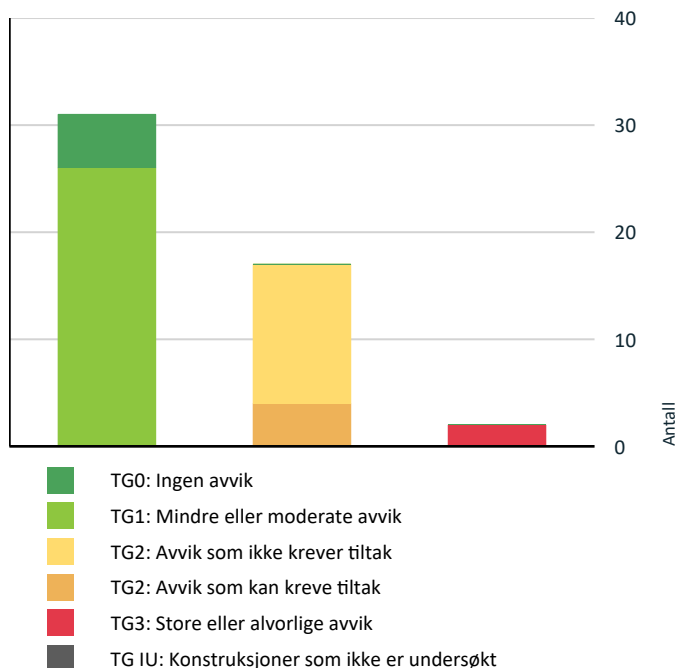
[Gå til side](#)

## Våningshus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er forevist tegninger fra ombygging, godkjent 26.5.1976.  
Det er enkelte endringer i forhold til tegning:
- Entre er utvidet og ytterdør fjernet, i bruk som kontor.
  - Vindfang er utvidet.
  - Arbeidsrom er i endret til vaskerom.
  - Tak over plattung er ikke tegnet.
  - Trapp har endret løp.
  - Planløsning loftetasje er noe endret, med samme type rom.
- Fasade endringer kan være søknadspliktig og bør undersøkes med kommunen.

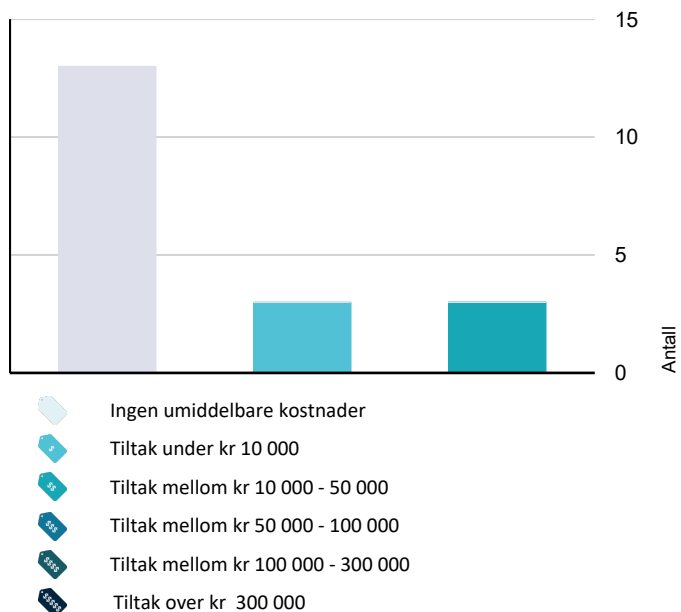
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for våningshus uten teknisk verdi og markedsverdi.

Det er ikke mottatt kommunale opplysninger foruten det som er tilgjengelig på kartportalen til kommunen.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Våningshus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## VÅNINGSHUS



**Byggeår**  
1926

**Kommentar**  
Usikkert byggeår, årstall satt ut fra tidligere verditakst på eiendommen, bygningen kan være eldre da den er SEFRAK registrert.

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Bolig med 1-1/2 etasje og kjeller under deler av bygning. Eldre del av bygning er av tømmer, som er til- og påbygget hovedsakelig i ca. 1978. Hovedplanet har overbygget inngangsparti med platting mot vest, planløsningen består av vindfang, trapperom til kjeller, vaskerom, bad, kontor, et soverom, kjøkken med spisestue og stue. Loftetasje består av gang, bad og tre soverom. Kjelleretasje består av bod og teknisk rom, samt krypkjeller under eldre del. Oppvarming med varmepumpe, vedfyring og strøm. Boligen er oppgradert med flere nyere overflater og bygningsdeler og har i dag i hovedsak en normal standard.

**Vedlikehold**  
Boligen har et normalt godt vedlikehold.

## Tilbygg / modernisering

1978	Ukjent utførende	Til- og påbygg, nytt bjelkelag over krypkjeller, drenering og bad loftetasje.
2003	Utført av firma	Skiftet vannrør til bad loftetasje.
2007	Utført av firma	Helrenovert bad 1.etasje.
2013	Utført av firma	Etablering av mini-rensanlegg.
2019	Utført av firma	Ny varmtvannsbereder.
2020	Utført som egeninnsats	Etterisolert, ny kledning og vinduer.
2021	Utført som egeninnsats	Støpt plate til terrasseplattung.
2024	Utført som egeninnsats	Lagt støpte heller på terrasseplattung. Montert beslag. Ny utslagsvask.
		Opplysning gitt av eier.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av betongtakstein med undertak av rupanel og duk. Taktekking over platting av taksteinprofilerte metall plater. Vindskier av tre med beslag.

Besiktiget fra tak og deler av møne- og kneloft.



Takstein med duk som undertak.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

Det er avflasset lakk på gradrenne og vindskibeslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Avflasset lakk i gradrenne.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av tømmer i eldre del og bindingsverk i tilbygg med stående trekledning.

Yttervegger ble etterisolert med ca. 10 cm og ny kledning i 2020. Eier opplyser at kledning sist ble behandlet i 2022.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke observert luftespalte i nedkant bak kledning, med krysslufting.

Iht. SINTEF Byggforsk skal kledning med to-trinns tetning ha luft- og dreneringsspalte for bl.a. at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av kledningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Manglende lufting bak trekledning kan redusere uttørking av kledningen og forkorte brukstiden på kledningen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Bilde i underkant av kledning.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak konstruksjon med ark og pulttak over platting.

Det er et mindre møneloft mot vest med inspeksjonsluke, kun inspisert fra luke.

I loftetasje er det flere kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), der det er tilgang til et loft.

Møne- og kneloft er meget begrenset inspisert grunnet manglende tilgang, det anbefales tilgang for inspeksjon uten at dette er et krav.



Møneloft mot vest.



Kneloft mot nord/vest.

## TG 1 Vinduer

# Tilstandsrapport

Trevinduer med 3-lags isolerglass og lufterventil fra 2020.  
Utvendig solskjerming på flere vinduer.  
Eldre kjellervinduer med dobbelt glass.

## TG 1 Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglass til vindfang.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasseplattning med trapp til inngangsparti av støpt såle og betongheller lagt på helleklosser av plast.  
Overbygg i trekonstruksjoner med tresøyler og panelt himling med innfelt downlights og høytalere.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulvene er i hovedsak av parkett og laminat.  
Vegger er i hovedsak av MDF plater, malt trepanel og strie.  
Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater og malt strie.

Flere overflater er utbedret og overflatebehandlet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er delvis noe slitasje på overflater med bl.a. slitasje og merker i parkett hovedsakelig på kjøkken, tak-ess plater på kjøkken har merker, det er synlige skruer i parkett på soverom og noe manglende listing.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utbedring av parkett og tak-ess plater, samt ferdigstille listing.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Parkett på kjøkken har slitasje.



Manglende lister og skruer i parkett.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av betongdekke over tilbygg og bjelkelag over eldre del og loftetasje.

Bjelkelag ble skiftet ved ombygging i ca. 1978, iht. eiers bilder.

Ved stikkprøve-målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv. Loftetasje er det målt opp til ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i soverom, over en lengde på ca. 2 m og ca. 20 mm over hele rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

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

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

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

Mer informasjon: [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon)

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



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

## ! TG 3 Pipe og ildsted

To elementpiper med heldekkende beslag over tak, takstige og feieplattform.

Pipe i stue/kjøkken er tilkoblet peis med forblendingsstein og sotluke.  
Pipe mot nord er ikke i bruk eller tilkoblet, følgelig ikke vurdert.

Det er forevist et skriv fra eier til brann og feievesen med beskrivelse av tiltak etter tilsynsrapport utført 12.6.2007.  
Øvrig dokumentasjon er ikke forevist eller mottatt.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe er kledd igjen i loftetasje og ikke synlig for inspeksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Anbefales tilsyn fra det lokale feie og brannvesen, hvis dette ikke er utført.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Peis i stue/kjøkken.

## ! TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Uinnredet kjelleretasje under tilbygg med innvendig tilgang, bestående av bod og teknisk rom, samt tilgang til krypkjeller øst.

Kjelleren har støpt dekke mot grunn, vegger av pussede og malte lettklinkerblokker og himling av støpt etasjeskille.  
Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner.  
Det ble ikke observert synlig fukt eller unormale forhold ved fuktmålinger, foruten noe mindre fuktmerker i nedkant på vegg og gulv i smalt rom mot sør/øst.

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



Noen fuktmerker innerst i korridor teknisk rom.

## ! TG 1 Krypkjeller

Krypkjellere under eldre del av bygning, en mot øst med tilgang fra kjeller og en mot vest med tilgang fra luke i gulv under trapp i 1.etasje.  
Grunn består av stein og jordmasser, eldre vegger av naturstein og himling av stubbloft med vindtetplater og impregnerte bjelker og klemlekter.

Det er forsterket med støttemurer og bærende vegger av lettklinkerblokker.  
Ventilert med kanaler gjennom korridor i kjeller og ut.

Det er begrenset tilgang og inspisert, det er ingen synlige tegn på fukt eller skader.  
Det anbefales at organiske materialer/avfall fjernes da det kan ta til seg fukt, det anbefales også normalt en fuktsperre mot grunn for å hindre fukt fra grunn skader etasjeskiller, i dette tilfelle vil det være vanskelig å gjennomføre.

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

Ventiler fra krypkjeller gjennom korridor kan inneholde asbest og må behandles etter gjeldene regelverk.  
Alle virksomheter som skal utføre riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale, skal derfor ha tillatelse fra Arbeidstilsynet.  
Se mer på arbeidstilsynet.no

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Krypkjeller vest.



Krypkjeller vest med oppgradert bjelkelag.



Fuktmåling i trevirke viste ca. 10 %, som er normalt.

## TG 2 Innvendige trapper

Tett tretrapp til loftetasje med korkfliser i trinn.  
Enkel tretrapp til kjeller.

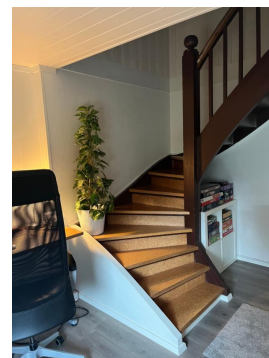
Det er i utgangspunktet ikke krav til utførelse av trapp, leder eller stige som kun benyttes i forbindelse med driften av byggverket, men skal utformes funksjonelt ut fra forventet bruk og slik at personsikkerheten ivaretas.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

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



Trapp til loftetasje.

## TG 2 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

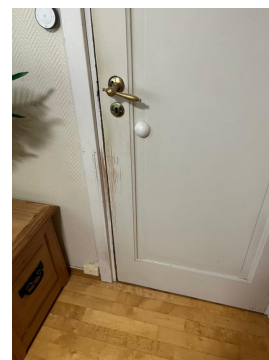
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Eldre innerdører, der enkelte tar i terskel eller karm, slarkete dørhåndtak og har slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører bør utbedres og overflatebehandles.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Enkelte dører har slitasje.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygde garderobeskap på flere soverom.  
Eldre dører der hengsler har slitasje.

# Tilstandsrapport



Plassbygde skap i loftetasjen.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad 1. etasje renoverert 2007.

Eier opplyser at badet ble renoverert inkludert tettesjikt i 2007. Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav. Det foreligger dokumentasjon på badet, i form av fakturaer og beskrivelse.

Årstall: 2007



Bad 1. etasje.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og MDF panel med downlights i himling.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med vannbåren gulvvarme.

Gulvet er forholdsvis flatt med lokalt fall mot sluk i dusjsone, fra gulv ved terskel til slukkant er det registrert ca. 3-4 mm motfall. Det er oppkant mot terskel med synlig membranduk på ca. 25 mm. Begrenset målt under dusjkabinett.

#### 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 mindre motfall fra gulv ved terskel til sluk, det er oppkant mot dør som kompenserer for avviket.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er ikke behov for tiltak da det er forholdsvis mindre avvik, som ikke vil medføre skade ved en eventuell lekkasje på våtrommet. Det bør opprettholdes dusjing i kabinett.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Det ble målt mindre motfall fra dør til sluk.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett, er plassert under kabinett.

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

Mapei smøremembran på vegger og gulv, iht. fremvist dokumentasjon.



Sluk under kabinett.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av helstøpt benk med nedsenket servant med to kraner, skuffeseksjon under benk, innfelt speil, vegghengt toalett med innebygget sistene og dusjkabinett.

Det er åpen vegg bak sistene og eventuell lekkasje vil være synlig der, det bør ikke kles igjen vegg før det er etablert lekkasjesikring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Benkeplate har slitt servant kum.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør undersøkes om det er mulig for utbedring av slitasje i servantkum.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Slitasje i servantkum.



Åpen vegg i kjellernedgang mot toalettsistene.

## 1. ETASJE > BAD

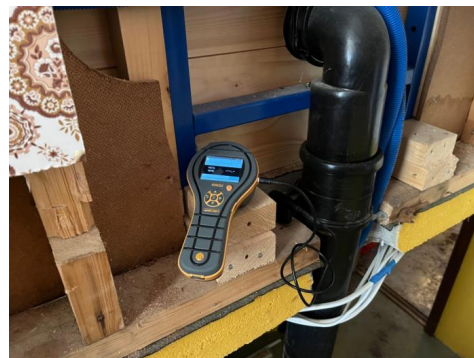
### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med styring fra kjøkkenventilator. Tilluft fra ventil i vindu.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking, da vegg bak toalettsistene er åpen i kjellernedgang og fuktmåling er foretatt der. Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



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

## LOFTETASJE > BAD

### Generell

Bad loftetasje fra ca. 1978.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-10) og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Eldre bad uten synlige avvik, har behov for modernisering og membran/tettesjikt har oppnådd forventet brukstid. Det anbefales at våtrommet helrenoveres på bakgrunn av alder. Det er skiftet vannrør til bad iht. faktura datert 4.6.2003,

**Årstall:** 1978

**Kilde:** Eier



Bad loftetasje.

## LOFTETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og del av himling over badekar, samt malte tak-ess plater.

# Tilstandsrapport

## LOFTETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg med sokkel på gulv.

Det er målt i underkant av ca. 1:50 fall på gulv.  
Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

## LOFTETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemt belegg.  
Tettesjiktet består av baderomsplater på vegger og belegg på gulv.

#### Vurdering av avvik:

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

Membran/tettesjikt har oppnådd forventet brukstid.

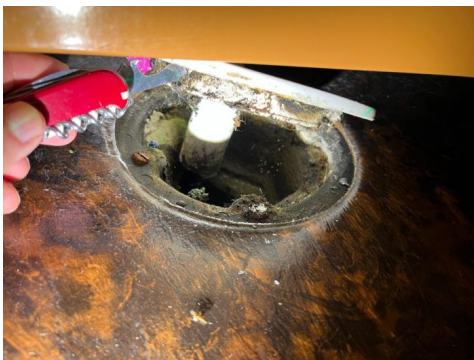
Baderomsplater i våtsoner har normal brukstid på ca. 15 år.  
Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på ca. 25 år.

#### Konsekvens/tiltak

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

Badet må benyttes svært forsiktig og ved en eventuell vannlekkasje vil det kunne medføre skader, da tettesjiktet har oppnådd forventet brukstid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sluk delvis under badekar.

## LOFTETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av, servant, speilskap, veggskap, frittstående toalett og badekar.

Eldre utstyr i god tilstand alder tatt i betraktning.

## LOFTETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg og tilluft i dør.  
Eier skal bore hull i dør.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## LOFTETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot badekar.  
Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom fra tilbyggingsår ca. 1978 og senere oppgradert.  
Nylig malt vegger og ny utslagsvask.  
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.



# Tilstandsrapport



Vaskerom.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og tak-ess plater i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke fuktbestandige plater ved utslagsvask.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det anbefales fuktsikring av vegg over utslagsvask.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg med sokkel på gulv fra 1978.

Det er fall mot sluk.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det oppkant mot dørterskel på ca. 30 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Bellegg har slitasje og skjøt er ikke tett.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Se punkt om "Membran og tettesjikt".

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemt belegg, som tettesjikt på gulv.

#### Vurdering av avvik:

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

Sveiseskjøt på belegg er ikke tett.

Belegget har oppnådd forventet brukstid.

Dey er ikke membran/tettesjikt i våtzone til utslagsvask.

Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på ca. 25 år.

Våtzone til servant/vask er 0,5 m over og på sidene, samt under ned til gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Belegg bør skiftes, eventuelt utbedre skjøt i gulv.

Våtzone til utslagsvask bør ha vanntette plater.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Skjøt på belegg er ikke tett.



Sluk med klemt belegg.



Utslagsvask har våtzone på vegg som bør utbedres.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Benkeinnredning med laminert benkeplate, over og underskapp med profilerte trefronter, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Fronter på innredning har slitasje og merker, vurdert til mindre avvik. Utslagsvask er ny.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

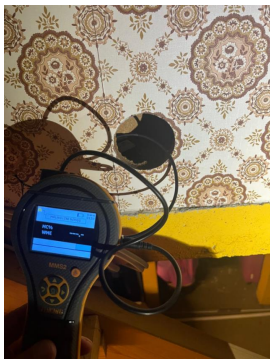
Det er mekanisk avtrekk med forsert styring fra kjøkkenventilator. Tilluft med ventil i vindu.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking, da det er eksisterende hull i kjellernedgang mot vaskerom.

Måling viste under 7,8 %, som er normalt.



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

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte trefronter, heltre benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk og kokesone. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplate har fuktmerker ved vaskekum, bunnplate i benkeskap under vaskekum har fuktskader og det er slitasje på fronter.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkeninnredning bør utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Kjøkken.



Fuktmerker på benkeplate.



Bunnplate i benkeskap har skader.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kobberhette.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Det er synlige vannrør av kobber og plast.  
Stoppekran i kjeller.

Vannrør til bad loftetasje ble skiftet i 2003, iht. faktura.  
Deler av anlegget er fra ombygging i 1978 og oppgradert nyere anlegg.

## Vurdering av avvik:

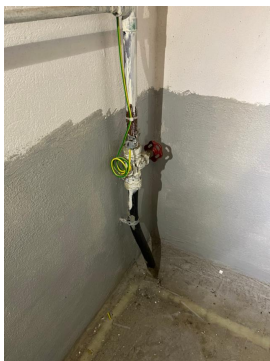
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eldre anlegg har oppnådd forventet brukstid.  
Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

## Konsekvens/tiltak

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

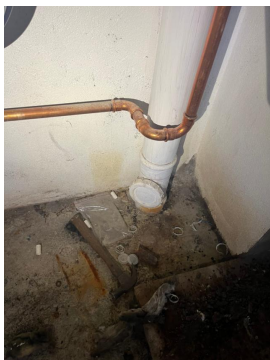
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Stoppekran i kjeller.

## TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.  
Stakeluke i kjeller, avløpslufing over tak.  
Anlegget er oppgradert.



Stakeluke for avløpsrør.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue.

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Eier

## TG 1 Varmesentral

Sentralfyring med varmtvannsbereder til vannbåren varme til bad og vaskerom i 1.etasje og radiatorer.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Eier



Varmeanlegg i kjeller.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder for sentralfyring og varmtvann på 180 og 115 liter er plassert i kjeller.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereder.

## TG 1 Andre installasjoner

Iht. eier er det lagt fiber til husvegg, ikke tilkoblet.

# Tilstandsrapport



Det er mulighet for å legge inn fiber.

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

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.  
El-skap med automat og skrusikringer er plassert i kjeller.

Det foreligger samsvarserklæring for tilkobling av Biovac rensanlegg, datert 4.1.2013 og for nye kruiser til el-kolber VVB, ny kurs VVB og nytt opplegg til sirk.pumpe, datert 20.11.2019

Det foreligger tilsynsrapport fra Hafslund utført 31.1.2019 og sak avsluttet datert 25.7.2019.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Ja**

### Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

### Inntak og sikringskap

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

### Generell kommentar

På generell basis og i om undertegnede ikke er fagmann innen elektro, anbefales en gjennomgang av det elektriske opplegget med jevne mellomrom.



El-skap.

## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er observert stein og jordmasser i krypkjeller.

## ! TG 2 Drenering

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

# Tilstandsrapport

Det er opplyst at det er drenering fra tilbyggingsår 1978.  
Det er ikke synlig fukt i kjeller og det er da vurdert at dreneringen virker til sin hensikt.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

I eldre del er det grunnmur av stablet og spekket naturstein, tilbygg har lettklinkerblokker.

Det er utført forsterkninger av naturstein i krypkjeller.

Enkelte mindre riss/sprekker i støpt plate kjeller, uten at dette svekker konstruksjon.

## ! TG 2 Terrengforhold

Bygningen ligger i et svakt skrånet terreng.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenger fra øst er flatt eller heller noe i mot bygning.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ved eventuell utskifting av drenering bør det gjennomføres justering av terrengforhold.

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



Terreng fra øst heller svakt mot bygning.

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast til Biovac mini-reanseanlegg, etablert i 2013 og godkjent av kommunen datert 18.8.2010.

Det foreligger dokumentasjon.

Vannledning av plast til offentlig vannforsyning.



Nedgravd plasttank for reanseanlegg.

## ! TG 1 Oljetank

Det er innvendig oljetank av stål i kjeller, som ikke er i bruk.

Det foreligger ingen krav fra kommunen om fjerning, iht. eier.

# 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

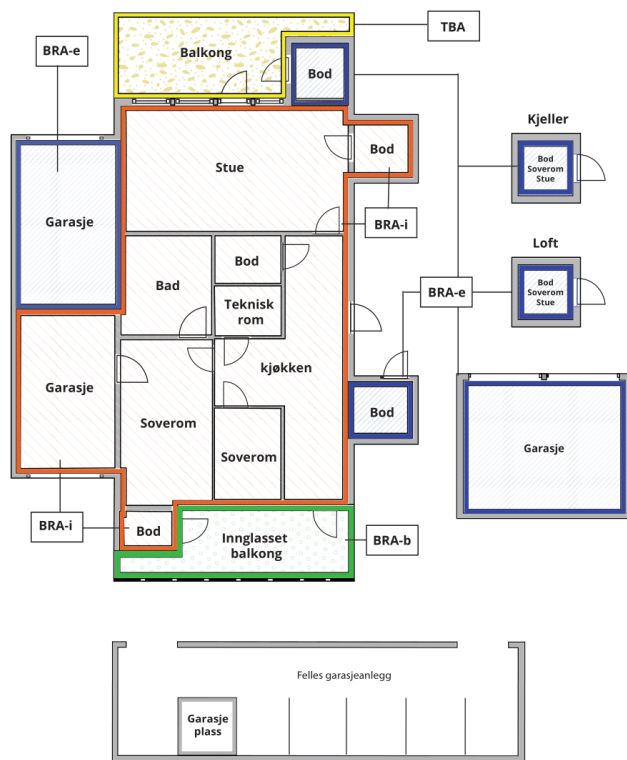
## Hva er måleverdig areal?

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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Våningshus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	114			114	44		114
Loftetasje	47			47		14	61
Kjeller							
<b>SUM</b>	<b>161</b>				<b>44</b>	<b>14</b>	<b>175</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>161</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang , Trapperom , Vaskerom , Bad , Gang , Kontor , Soverom , Stue/kjøkken , Stue		
Loftetasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Kjeller	Bod , Teknisk rom		

### Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Kjeller på ca. 39 m<sup>2</sup> er ikke måleverdig da takhøyde er under 1,90 m. Terrasseplattning er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,18 m til ca. 2,29 m.  
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,03 m under skråtak til ca. 2,18 m.  
Målt takhøyde i kjeller: ca. 1,80 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist målsatte tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Grunnet flere tilbygg og forskjellig utforing av vegger, kan det være mindre avvik i areal oppsett.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

Det er forevist tegninger fra ombygging, godkjent 26.5.1976.  
Det er enkelte endringer i forhold til tegning:  
- Entre er utvidet og ytterdør fjernet, i bruk som kontor.  
- Vindfang er utvidet.  
- Arbeidsrom er i endret til vaskerom.  
- Tak over platting er ikke tegnet.  
- Trapp har endret løp.  
- Planløsning loftetasje er noe endret, med samme type rom.  
Fasade endringer kan være søknadspliktig og bør undersøkes med kommunen.

#### 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

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Et soverom har takhøyde på 1,94 m, det er under minstekravet på 2,00 m for bygg oppført før 2011.

### 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)
Våningshus	161	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2024	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Kristine Stigen Aaserud	Kunde
	Raymond Aaserud	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	184	2		0	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Borstadveien 283, 1930 Aurskog

#### Hjemmelshaver

Aaserud, Kristine Stigen



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen Aaserud er beliggende i et skog- og landbruksområde på Finstadbru i Aurskog-Høland kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har privat vei i hovedsak på egen tomt, der flere husstander benytter samme vei.  
Det er ikke fremvist eventuelle veiretter.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

### Tilknytning avløp

Privat mini-renseanlegg fra Biovac med årlig service, iht. eier.  
Det foreligger utslippstillatelse fra kommunen, datert 18.8.2010.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

### Om tomten

Landbrukseiendom der gårdstunet er opparbeidet med bl.a. plen og gruset/singlet innkjøring og parkering.

### Tinglyste/andre forhold

Iht. kommunens kartportal er våningshuset SEFRAK registrert.  
SEFRAK-registreringa ble gjennomført i årene 1975-1995. Bygninger bygget før 1900 ble registrerte over hele landet. Bygningene i SEFRAK-registret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre eller rive bygningen.  
Iht. Riksantikvaren.no

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 100 000	2003	Skifteoppgjør

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.10.2024	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	24.09.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	01.10.2024	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	09.10.2024	Sit.kart, plan- og eiendomsopplysninger.	Gjennomgått	1	Nei
Eier/kunde	02.10.2024	Ga opplysninger om eiendommen og fremviste dokumentasjon, bl.a. fakturaer renovering bad og bilder.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	02.10.2024	Tegninger fra ombygging, datert februar 1976. Tegninger fra før ombygging, udaterte.	Gjennomgått	9	Nei
Dokumentasjon Elektro	02.10.2024	Samsvarserklæring fra 2013 og dok. fra 2019. Tilsynsrapport fra 2019.	Gjennomgått	6	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygnings sakkyndiges 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.

- Bygnings sakkyndig 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. Bygnings sakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **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 slitasjegrade:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DB1910>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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