

Tilstandsrapport



Enebolig



Klapputveien 503, 1970 HEMNES



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 77, bnr. 10

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 11.07.2025

Rapportdato: 19.09.2025

Oppdragsnr.: 11763-25065

Referansenummer: SI1750

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Kåre A. Orderud

Kåre Anders Fossum Orderud

Uavhengig Takstingeniør

kare.orderud@outlook.com

916 20 097



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Synlige åser i taket innvendig.
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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

Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe. Pipebeslag nytt etter omlegging av tak, ca. 2024.

Veggene har murkonstruksjon i lettklinkerblokker. Fasade med pussede murfasader.
Lite del av vegger på loft etg. med liggende trekledning. Kledning fra ca. 2023 iht. eier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår. Ett vindu i soverom i loft fra 1998.
Buede vinduer i 1.etg. er montert i egen ramme og pusset inn med murverk.

Bygningen har tett malt hovedytterdør og balkongdører i tre med lav brystning og glass.

Terrasseplatting med tilgang fra entre.
Fundamentert direkte på singlet grunn. Bjelkelag og spaltegulv i impregnert treverk.
Terrasse ny i 2024.
Terrasseplatting fundamentert direkte på singlet grunn.
Bjelkelag og spaltegulv i impregnert treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Flis, laminat, betonggulv og parkett.
Vegger: Slette malte plater om malt murpuss.
Himlinger: Slette malte flater.

Vegger og tak er malt etter 2022. Det er lagt nye laminatgulv i 1.etg. i 2022/23 og i soverommene i loftetasje i 2022/23. Utført med dugnad/egeninnsats.

Etasjeskiller til loft er av trebjelkelag. Støpt plate på grunn i 1.etg.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentasjon i form av ferdigattest. De er ikke fremvist annen dokumentasjon.

Boligen har elementpipe. Montert på utside av boligen, på gavlvegg.
Eier har i dag fritak for feieavgift da det ikke er montert ildsted i boligen. Ved montering av ildsted må dette meldes til kommune, og

brann- feiervesen.

Boligen har rett åpen heltre trapp. Trapp er bygget av delte tømmerstokker i vanger og trinn.
Rekkverk i tre på en side av trapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører malt i 2024.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er slett malt. Tak malt av eier i senere år.
Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til kun ca. 18mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist i dusj.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrom.
Om mulig bør det fremskaffes dokumentasjon på våtrom.
Lite servantskap med 2 skuffer, slette fronter og heldekkende servant. Dusjvegger/hjørne i glass og veggghengt toalett. Og veggskap/skuffeseksjon på vegg med profilerte fronter.
Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vaskerom.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke er foretatt i umiddelbar nærhet til våtsone, og at det dermed ikke kan utelukkes avvik i konstruksjon i våtsone.

Vaskerom/teknisk rom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har malte gips-plater. Taket er slett malt. Tak og 2 vegger er malt i senere år.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert vannnett sjikt på vegger.
Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 31mm fra gulv ved terskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Rommet har ventilasjon med ventil i vegg til bad. Dette er ikke tilfredsstillende ventilasjon iht. krav ved oppføring av boligen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom ved varmtvannsbereder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:
Folierte skrog med slette malte/lakkerte fronter. Laminat benkeplate. Oppvaskkum i porselen. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og plass til kjøleskap.
Liten kjøkkenøy med skuffer slette fronter, skuffer og laminat/kompositt benkeplate.
Kjøkkenfronter er malt av nåværende eier i senere år.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. rørskap plassert i vegg på vaskerom.

Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i vaskerom
Hovedsakelig skjult el-anlegg i boligen. Noe åpent anlegg på murvegger i 1.etg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i vaskerom.
Det er defekt termostat til varmekabel i stue 1.etg.

Røykvarslere i begge etasjer, seriekoblede på batteri. Ett 2kg brannslukningsapparat. Det må anskaffes nytt brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2013.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmur på hver side av boligen mot nord er av naturstein.
Bemerkes manglende rekkverk/fallsikring på begge støttemurer.

Boligen er plassert nederst i en liten dump i terrenget. Det er laget fall ut fra boligen og mot adkomstvei.
Med hensyn til plassering av boligen vil det kunne være risiko for vannansamling rundt boligen ved kraftig nedbør.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er slamavskiller/minirensanlegg med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Det er vannforsyning fra privat grunnboret brønn.
Minirensanlegg og vannforsyning er felles med nærmeste nabo.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	114 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	114 m ²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

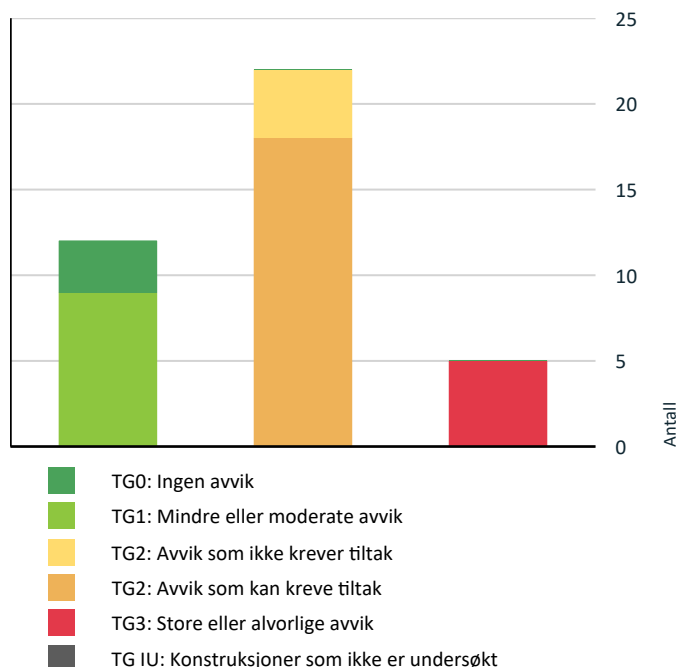
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Oppdaterte, godkjente tegninger er fremvist/tilsendt.

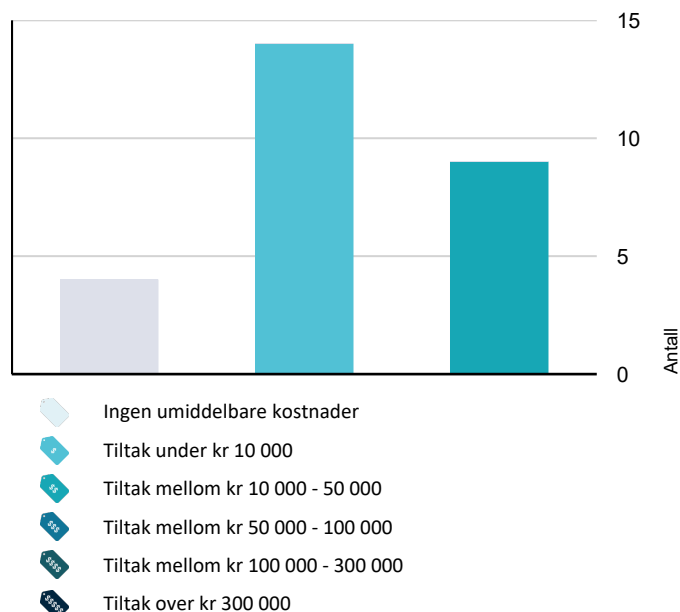
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiervesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Bod er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse mot nord. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

! TG 2 Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe. Pipebeslag nytt etter omlegging av tak, ca. 2024.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert stigetrinn til feier etter omlegging av tak. Da det er fritak for feieavgift, da ildsted er fjernet vil det ikke være krav om montering av stigetrinn før montering av ildsted. Med hensyn til lav takvinkel (ca. 24°) er det iht. ikke krav om snøfangere. Da det er glatt takteking bør det monteres snøfangere over områder det er naturlig å ferdes. Terrassedør, gangbane på bakside av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Stigetrinn må monteres ved montering av ildsted i boligen. Det anbefales montering av snøfangere på bakside av boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon i lettklinkerblokker. Fasade med pussede murfasader.

Lite del av vegger på loft etg. med liggende trekledning. Kledning fra ca. 2023 iht. eier.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke luftespalte i nedre kant av kledning på felter med trevegg. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres lufting bak bordkledning.

Kostnadsestimat er usikkert da oppbygning av vegg er ukjent.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Synlige åser i taket innvendig.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår. Ett vindu i soverom i loft fra 1998.

Buede vinduer i 1.etg. er montert i egen ramme og pusset inn med murverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer i loft med utettheter i omramming.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utvendig belistning på vinduer bør monteres korrekt. Det er i dag fare for at fuktighet kan trenge inn i konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Glippe i omramming på vinduer

! TG 2 Dører

Bygningen har tett malt hovedytterdør og balkongdører i tre med lav brystning og glass.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er ikke montert beslag/tetting under dører. Kun pusset mot terskler. Dører er malt/spraymalt i 2022 og 2025. Det er noe malingsøl på glass og dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag/tetting under terskler på dører. Konsekvens kan være at det kommer fuktighet/vann inn under terskel, som kan forårsake fuktskade i terskel.

Det bør påregnes noe overflatebehandling av dører og rens av glass. Konsekvens av dette er estetisk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende beslag/tetting under dør.



Lakk/malingsøl på glass

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning med tilgang fra entre.

Fundamentert direkte på singlet grunn. Bjelkelag og spaltegulv i impregnert treverk.

Terrasse ny i 2024.

TG 2 Terrasse mot nord.

Terrasseplattning fundamentert direkte på singlet grunn. Bjelkelag og spaltegulv i impregnert treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Til del høy vær- og bruksslitasje på terrassegulv.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør påregnes vask/rens og overflatebehandling av terrassegulv. Konsekvens er kun estetiske.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis, laminat, betonggulv og parkett.

Vegger: Slette malte plater om malt murpuss.

Himlinger: Slette malte flater.

Vegger og tak er malt etter 2022. Det er lagt nye laminatgulv i 1.etg. i 2022/23 og i soverommene i loftetasje i 2022/23. Utført med dugnad/egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe fliser med bom ved entre/kjøkken. Fliser ligger ikke inntil sokkel på kjøkken, kun fuget en litt bred stripe. Det er noe ufagmessig utførelse av fuger mellom plater og synlige "åser" i tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes utbedring av fliser i entre/kjøkken og noe utbedring av fuging mot stokker/åser i tak.

Konsekvens er estetiske. Kostnadsnivå avhenger av krav til standard.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller til loft er av trebjelkelag. Støpt plate på grunn i 1.etg.

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.

Det ble målt 14mm planavvik over 2m avstand på gulv i loft, i topp av trapp.

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.

Konsekvens i dag er at det er merkbare skjevhet i gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentasjon i form av ferdigattest. Det er ikke fremvist annen dokumentasjon.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe. Montert på utside av boligen, på gavlvegg.
Eier har i dag fritak for feieavgift da det ikke er montert ildsted i boligen.
Ved montering av ildsted må dette meldes til kommune, og brannfeiervesen.

! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har rett åpen heltre trapp. Trapp er bygget av delte tømmerstokker i vanger og trinn.
Rekkverk i tre på en side av trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på en side av trapp.
Det er noe dårlig innfesting av rekkverk på trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Innfestingen av rekkverket bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.

Det må monteres rekkverk for å lukke avviket. Konsekvens av manglende rekkverk er fare for fall i trapp.
Innfesting av montert rekkverk bør gjøres bedre. Konsekvens er at rekkverk kan løsne ytterligere og ikke gi tilstrekkelig sikkerhet for fall i trapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk en side av trapp.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører malt i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er boret hull i nedre del av dører til bad og vaskerom for å få tilluft til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens er kun estetisk. Eventuelle tiltak avhenger av krav til standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er slett malt. Tak malt av eier i senere år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det var ved befaring av boligen ikke fuget mellom flis og bunnlist på baderomsplater. Stedvis manglende fuge mellom bunnlist og baderomsplater.

Dette er utbedret av eier etter befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er utført fugging av plater, flis etter befaring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til kun ca. 18mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist i dusj.

Vurdering av avvik:

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

Gulv er flatt i hele badet med noe lokalt fall mot/i dusjsone. Det er synlig membran ved terskel, deler av terskel var fjernet ved befaring. Det er da oppstått skade på membran/oppbrett mot terskel. Terskel/list ved terskel er montert tilbake etter befaring, ukjent om oppbrett på membran er utbedret.

Det ble observert noe "bom"/løse fliser i dusjsone, og kaltutslag i fuger. Fallforhold er ikke iht. krav ved oppføring/bygging av badet. Krav var tilstrekkelig fall på gulv, (minimum 1:100 fall), og minimum 25mm høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- 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.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Skade/manglende oppbrett, membran, mot terskel.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrom. Om mulig bør det fremskaffes dokumentasjon på våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er synlig mansjett i sluket. Klemring er synlig, men ikke festet tilstrekkelig/klemmer ikke membran/mansjett tilstrekkelig fast til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Konsekvens: Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser, og om mulig feste klemring tilstrekkelig.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



sluk

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Lite servantskap med 2 skuffer, slette fronter og heldekkende servant. Dusjvegger/hjørne i glass og vegghengt toalett. Og veggskap/skuffeseksjon på vegg med profilerte fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert løsning for synliggjøring av lekkasje fra innbygget sistene, dette var krav ved montering av toalett.

Servantskap og blandebatteri er lakkert etter montering. Det er til del mye flassing, hakk/riper i overflater på innredning og flassing av lakk på blandebatteri.

Konsekvens/tiltak

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

Servantskap og blandebatteri fungerer med dette avviket. Konsekvens er estetiske. Eventuelle tiltak avhenger av krav til standard.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av sisteneløsning på vegghengt toalett. Det bør etableres lekkasjesikring på toalett.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vaskerom.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke er foretatt i umiddelbar nærhet til våtsone, og at det dermed ikke kan utelukkes avvik i konstruksjon i våtsone.

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har malte gips-plater. Taket er slett malt. Tak og 2 vegger er malt i senere år.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert vanntett sjikt på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er uegnede materialbruk i våtsone/hele rommet. Det er manglende tettesjikt på vegger og det er ikke etablert sikker overgang mellom vegg og gulv.

Rommet er ikke fullført som våtrom ved/etter oppføring av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Tilstandsrapport

Det må etableres godkjent tettesjikt på vegger. Konsekvens ved fuktpåkjenning på vegger i dag vil være økt fare for skader kan oppstå i konstruksjoner/vegger i vaskerom.
Kostnadsnivå er usikkert da kostnad vil avhenge av krav til standard på overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Malte gipsplater på vegger

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 31mm fra gulv ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulv er av ubehandlet betong. Gulv er grovstøpt med til del mye ujevnheter i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes noe oppretting/sparkling, fjerning av ujevnheter før etablering av tettesjikt/membran og gulv-overflate.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt i gulv eller vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Det er ikke etablert membran/tettesjikt på gulvet eller i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende membran på gulv og vegger.

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vegghengt utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 2 Ventilasjon

Rommet har ventilasjon med ventil i vegg til bad. Dette er ikke tilfredsstillende ventilasjon iht. krav ved oppføring av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Avtrekk går gjennom bad.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør etableres avtrekk fra vaskerom direkte ut i det fri.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom ved varmtvannsbereder.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med slette malte/lakkerte fronter. Laminat benkeplate. Oppvaskkum i porselen. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og plass til kjøleskap. Liten kjøkkenøy med skuffer slette fronter, skuffer og laminat/kompositt benkeplate. Kjøkkenfronter er malt av nåværende eier i senere år.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert lekkasje sikring/deteksjon ved oppvaskmaskin. Dette var krav ved montering av kjøkken. Det er en manglende front under komfyr i benkeskap. Ukjent årsak. Oppvaskkum i porselen med slitasje, riper i kum. Blandebatteri på oppvaskkum har vært lakkert, mye flassing i overflate på denne. Skuff i skap under oppvaskkum er skåret av, bakplate mangler, antatt for å få plass til skuff på fremside av røropplegg i skapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Slitasje på fronter, manglende front og riper i oppvaskkum og flassing på blandebatteri har kun estetiske konsekvenser. Eventuelle tiltak for utbedring av dette avhenger av krav til standard.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum. Som var krav ved montering av kjøkken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres avtrekk ut gjennom yttervegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. rørskap plassert i vegg på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Det er manglende tettemuffer på vannrør i kjøkkenbenk. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Ved eventuell lekkasje i vannrør vil vann kunne renne ut på kjøkkengulv før det blir synlig i rørskap.

Kan da forårsake fukt/vannskader på kjøkkengulv og innredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør ført under støpt dekke og oppstikk til installasjoner i boligen.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er naturlig ventilering i boligen med vegg-ventiler.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende hvilke krav som gjelder for ventilasjon til boligen. Spesielt ved etablering av flere soverom i boligen.

Konsekvens av for dårlig ventilasjon i boligen er dårligere innelima.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i vaskerom. Bereder fra 2013.

Vurdering av avvik:

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

Bereder er tilkoblet vanlig stikkontakt. Krav ved oppføring var fast tilkobling av bereder.

Det ble opplyst fra eier at det er liten lekkasje fra sikkerhetsventil på varmtvannstank. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres el-tilkobling iht. gjeldende krav.

Sikkerhetsventil bør utbedres. Dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på gulv.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Hovedsakelig skjult el-anlegg i boligen. Noe åpent anlegg på murvegger i 1.etg.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vaskerom.

Det er defekt termostat til varmekabel i stue 1.etg.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013 Byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 Iht. rapport fra DLE etter el-kontroll i 2023 er det fortsatt noen åpne avvik på el-anlegg. Det bør utføres utbedring av påpekte feil i rapport og meldes inn til DLE om utført retting.

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann.

Det ble opplyst av eier at påpekte feil er rettet. Det foreligger dog ingen samsvarserklæring på dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i begge etasjer, seriekoblede på batteri. Ett 2kg brannslukningsapparat. Det må anskaffes nytt og større brannslukningsapparat. Min 6kg. apparat iht. krav.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2013.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det ble ikke funnet grunnmurplast på vegg som er under terreng. Ukjent løsning for fuksikring av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør foretas ytterligere undersøkelser av løsning for fuksikring av grunnmur.

Eventuelt innhentes dokumentasjon på utførelse.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer på hver side av boligen mot nord er av naturstein. Bemerktes manglende rekkverk/fallsikring på begge støttemurer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Konsekvens kan være fall ved støttemur og påfølgende skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende sikring på støttemur

TG 2 Terrengforhold

Boligen er plassert nederst i en liten dump i terrenget. Det er laget fall ut fra boligen og mot adkomstvei.

Med hensyn til plassering av boligen vil det kunne være risiko for vannansamling rundt boligen ved kraftig nedbør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Med hensyn til plassering av boligen vil det kunne være risiko for vannansamling rundt boligen ved kraftig nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er med den plassering av boligen som er, vanskelig og gjøre endringer på terreng.

Da det er stor usikkerhet vedrørende løsning på dette, anbefales det ytterligere undersøkelser med fagperson.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er slamavskiller/minirensanlegg med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Det er vannforsyning fra privat grunnboret brønn.

Minirensanlegg og vannforsyning er felles med nærmeste nabo.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

114 m²/114 m²

Enebolig: Entré, Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom, Stue, 3 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 050 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 850 000

Konklusjon markedsverdi

2 850 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Østbyveien 4 ,1970 HEMNES 96 m ² 1975 3 sov	12-03-2023	2 900 000	2 800 000		2 800 000	29 167
2 Klapputveien 507 ,1970 HEMNES 188 m ² 2005 4 sov	06-05-2018	4 750 000	4 200 000		4 200 000	22 340
3 Klapputveien 485 ,1970 HEMNES 145 m ² 1952 2 sov	22-05-2025	2 800 000	2 800 000		2 800 000	19 310
4 Klapputveien 295 ,1960 LØKEN 184 m ² 1978 5 sov	25-02-2025	3 490 000	3 450 000		3 450 000	18 750

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	7 500
Forsikring (ca. antatt av takstingeniør)	Kr.	5 500
Vedlikehold/service av privat vann og avløpsanlegg (felles med nabo) (Ca. antatt av takstingeniør)	Kr.	4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 700 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 700 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

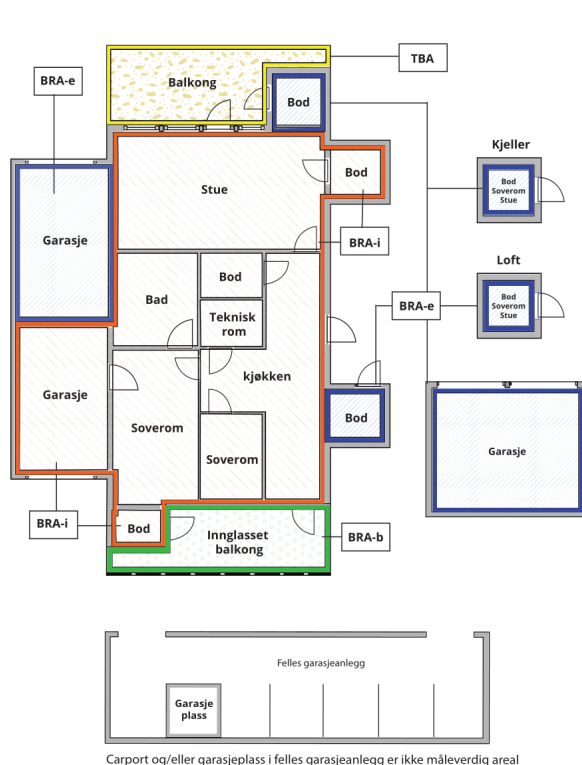
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggt teknisk 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)		
1.Etasje	71			71	52
2.Etasje	43			43	51
SUM	114				103
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom/teknisk rom		
2.Etasje	Galleri/stue, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Oppdaterte, godkjente tegninger er fremvist/tilsendt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført omfattende renovering av takkonstruksjon, med ny isolasjon, ny lufteløsning, nye tak innvendig og utvendig. Det er satt inn 2 ekstra vinduer i langvegg i stort soverom i loft. Det er bygget ny terrasse-platting på grunn mot syd. Arbeid er utført på dugnad med faglært tømrer og egeninnsats av eier. Info iht. eier.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	114	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.7.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Adrian Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	77	10		0	1987.2 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Klapputveien 503

Hjemmelshaver

Olsen Adrian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Klapputveien 503, Hemnes i Aurskog-Høland kommune.
Eiendom beliggende ca. 7 km nord for sentrum av Hemnes. Nærområde består av spredt boligbebyggelse og jord/skogbruk.

På Hemnes er det butikk, post i butikk, bensinstasjon, kafe og byggevarebutikk.
Det er ca. 23 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med et større utvalg av butikker og service funksjoner.

På Hemnes er det barne- og ungdomsskole som har fra 1 til 10 trinn.
Like ved skolen er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner. Barnehager i Hemnes og omegn.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint turterreng. På Hemnes er det også lysløype og skiterreng.

Offentlig kommunikasjon med buss fra FV 115 ca. 2,5km fra boligen. Skolebuss går forbi på hovedveien ved innkjøring til eiendommen.
Det er ca. 35km til Lillestrøm og ca. 55km til Oslo.

Adkomstvei

Privat grusvei frem til boligen. Veien går frem til denne eiendom og naboeiendom.
Påkostninger til vei må påregnes. Snømåking har vært utført av nabo med traktor.
Det bør gjøres avklaring med nabo angående fordeling av utgifter til vei. Det er pr. i dag ikke noen slik avtale.

Tilknytning vann

Privat vann fra boret brønn. Felles vannforsyning med nabo.
Eventuelle utgifter til vannforsyning deles med nabo.

Tilknytning avløp

Privat minirensanlegg. Biovac anlegg. Felles anlegg med nabo GBNR: 77/4
Nabo har serviceavtale på rensanlegg med leverandør. Utgifter til anlegg fordeles mellom brukere.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 1987,2 m² iht. eiendomsverdi.

Eiendommen består hovedsakelig av naturtomt.
Parkering på gruset gårdsplass.
Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger avtale med nabo om kostnader tilknyttet vedlikehold av felles vannforsyning og avløp/minirensanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.08.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	11.07.2025	Datert 04.09.2018	Gjennomgått		Nei
Eier	11.07.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.07.2025	Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	2	Nei
3D planskisser	08.08.2025	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Ja
Tegninger	18.09.2025	Oppdaterte tegninger, plan, snitt og fasader. Fra 2025.	Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest.	04.08.2025	Datert 03.07.2013 På bolig. Ferdigattest for bruksendring, nye tegninger. Datert 18.09.2025	Gjennomgått	1	Nei
NRBR	04.08.2025	Dokumentasjon på fritak for feieavgift.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	
2	19.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SI1750>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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