

# Tilstandsrapport



Enebolig



Nedre Tallakvei 4, 1960 LØKEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 32, bnr. 239

**Markedsverdi**

**3 200 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m<sup>2</sup> BRA-i: 229 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.03.2025

Rapportdato: 07.03.2025

Oppdragsnr.: 10816-25034

Referansenummer: FW9194

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 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

Petter Larsen

Uavhengig Takstingeniør

[larsen@takstpartner.no](mailto:larsen@takstpartner.no)

922 11 434



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1957 og ble tilbygd i 1983.  
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1983.  
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.  
Det er setningsskade i grunnmur/veggen på østsiden av garasjen pga. jordtrykk/trykk fra terrenget. Dette har medført skjevheter i konstruksjonen.

## Enebolig - Byggeår: 1957

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre. Kaldloft/kryp loft. Undertak av trebord.  
Loftet har adkomst via enkel loftsluke uten stige. Loftet ble kun begrenset besiktiget fra loftsluken.

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall.  
Det er snøfangere på østsiden/inngangssiden.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående treborkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.  
1 vindu i stue er med blyglass.

Entredør i edeltre utførelse med sideglassfelt.  
Verandadører i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass.  
Garasje i kjeller har slagport i trekonstruksjon.

Takoverbygde verandaer i trekonstruksjon på punktfundamentering av betong.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, gulvbelegg og parkett.  
Vegger: Trepanel, malte flater/plater, malt strie og tapet.  
Himling: Himlingsplater, malte flater/plater, malt strie og trepanel.

Kjelleretasje er uinnredet og har betonggulv, betong/murpuss på vegger og betonggulv.

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.  
Gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.  
Gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe.

Trapper: 90 graders tretrapper mellom alle 3 etasjene.

Innerdører: Tredører, finerte dører og foldedører.

Oppvarming: Luft-til-luft varmepumpe i 1. etasje.  
Elektrisk gulvvarme i entre/gang.  
Elektriske varmekilder forøvrig.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjelleretasje består av: 2 vaskekummer av plast.

Bad/wc/vaskerom i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett.  
Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servant og speilskap.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og malte fronter.  
Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Opplegg for oppvaskmaskin.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom i trekonstruksjon.  
Kjøleaggregat.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og jern.  
Det er avløpsrør av støpejern hovedsaklig og med deler av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er naturlig avtrekk fra luftpipe.  
Det er avtrekk via ventilator på kjøkken.  
Det er tilluft/naturlig ventilasjon med veggventiler.

Det er oljefyr med elektrisk kolbe.  
Det er kun elektrisitet som er i bruk i dag. (fyring med fossilt brensel er forbudt).  
Anlegget forsyner varmt tappevann og vannbåren varme til enkelte radiatorer.

Det er luft-til-luft varmepumpe i 1. etasje.

Sentralstøvsuger.

Vannbåren varme med radiatoranlegg spredt i boligen. Deler av anlegget er frakoblet.

Slukkeapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur.  
Bygningen har grunnmur av betong.  
Deler av 1. etasje er har betongdekke på mark.  
Forstøtningsmur av betong og av betongstein.  
Tomten er skrånende ned mot vest. Tomten ved gårdsplass er flat.  
Utvendige avløpsrør er av plast.

# Beskrivelse av eiendommen

Utvendige vannledning er av plast (PEL).  
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 260 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 229 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 200 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes for å kontrollere rommenes godkjente bruk.

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes for å kontrollere bygningens godkjente bruk.

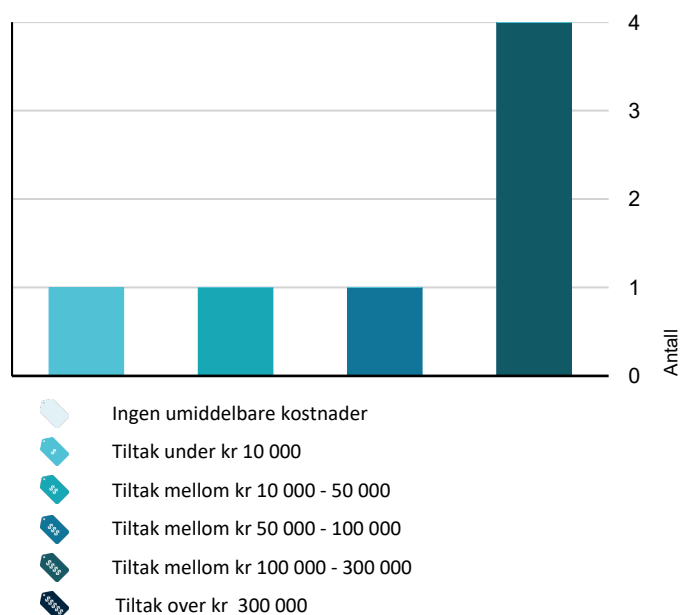
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur - 3 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                       |                             |
|---|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Pipe og ildsted                                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Rom Under Terreng                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige trapper                                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige dører                                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmesentral                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannbåren varme                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Oljetank                                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > Kjelleretasje > Kjølerom > Teknisk anlegg                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning              | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1957

**Kommentar**  
Byggeår iht. rekvisitt.

**Anvendelse**  
Bolig.

### Tilbygg / modernisering

| År   | Byggeår | Iht. matrikkelinformasjon. |
|------|---------|----------------------------|
| 1983 | Tilbygg | Iht. matrikkelinformasjon. |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra ca. 1983 iht. eier (da boligen ble tilbygd). Taket er besiktiget fra takfot på østsiden og fra bakkenivå på vestsiden.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot, 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.

#### Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen har alders-/værlitasje og er falmet.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Antas fra 1983. Det er snøfangere på østsiden/inngangssiden.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på vestsiden av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående treborkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ingen eller liten lufting i bunn av kledningen var normal byggeskikk på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakskonstruksjon av tre. Kaldloft/kryp loft.

Undertak av trebord.

Loftet har adkomst via enkel loftsluke uten stige. Loftet ble kun begrenset besiktiget fra loftsluken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Undertaket er misfarget antas pga. dårlig lufting i skråtaket og pga. dampbelastning fra underliggende rom.

Undertaket rundt pipe er også misfarget og dette kan skyldes lekkasjer ved pipebeslaget.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak med lufting/ventilering av konstruksjonen, spesielt i skråtaket.

Pipebeslag/utvendig beslagsløsninger bør undersøkes nærmere og det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

1 vindu i stue er med blyglass.

Det er vinduer hovedsaklig med produksjonsår 1982/1983. Enkelte

vinduer er av eldre dato og enkelte nyere.

Trevinduer med koblet/dobbelt glass i kjelleretasje er fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er sprekke i glass på 1 vindu i kjelleretasje.

Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

## TG 2 Dører

Entredør i edeltre utførelse med sideglassfelt.

Verandadører i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 1982.

Garasje i kjeller har slagport i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dørene har generelt en del slitasje.

Entredør mangler utvendig terskelbeslag.

1 verandadør subber i terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

## TG 3 Veranda

Takoverbygde verandaer i trekonstruksjon på punktfundamentering av betong.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverkshøyde på veranda i 1. etasje er ca. 82cm. Rekkverkshøyde på veranda i 2. etasje er ca. 90cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm.)

Det er synlig skjevheter i konstruksjonen, stolper mm. Dette har medført synlige skjevheter i takkonstruksjonen på en side.

Det mangler rekkverk på trapp til veranda.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, gulvbelegg og parkett.

Vegger: Trepanel, malte flater/plater, malt strie og tapet.

Himling: Himlingsplater, malte flater/plater, malt strie og trepanel.

Kjelleretasje er uinnredet og har betonggulv, betong/murpuss på vegger og betonggulv.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist skader på overflater.

Gulv og overflater har generelt en del slitasje.

Gulvfliser i entre har bom (hulrom) sprekker og er løse.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

## TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

# Tilstandsrapport

Gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stuer og på kjøkken.

## 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 er stedvis merkbare skjevheter.

Det er stedvis gulvknikk som antas å skyldes dårlig innfesting av undergulvet.

## Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjøres lokale tiltak mot gulvknikk.

## TG 2 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i trapperom/gang og boder. Øvrige gulv har sluk og har dermed fall til sluk.

## 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.

## 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.

## TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv på 2 soverom.

## 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.

## 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.

## 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.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Tilkoblet oljefyr i kjeller. (oljefyren er ikke i bruk).

## Vurdering av avvik:

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

Pipen er isolert med glassull (Glava) på loftet - dette er trolig gjort pga. problemer med kondens fra pipen. Glassull er ikke anbefalt løsning for isolering av pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipen bør rehabiliteres med for eksempel etablering av nytt innvendig røykrør. Glassull rundt pipen på loftet bør fjernes.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom i kjelleretasje har gulv av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

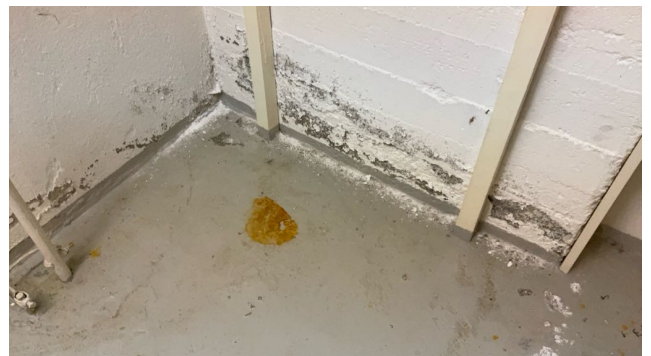
Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretasje.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

## Konsekvens/tiltak

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

Det må gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen for å lukke avviket. Det må gjøres tiltak med utvendig isolering for å hindre kondensdannelse i grunnmuren.



## TG 2 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

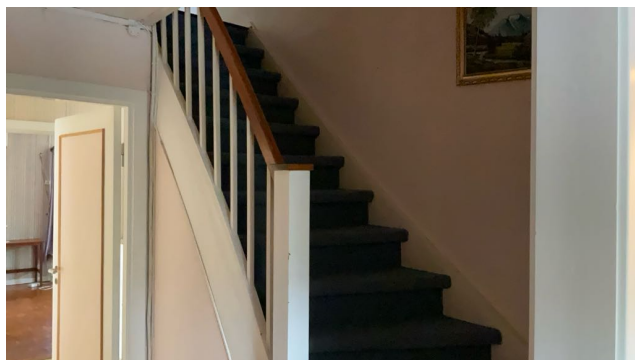
90 graders tretrapper mellom alle 3 etasjene.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



## ! TG 2 Innvendige dører

Tredører, finerte dører og foldedører.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører subber i terskel/karm.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

## VÅTROM

### KJELLERETASJE > VASKEROM

## ! TG 3 Generell

Vaskerom i kjelleretasje består av: 2 vaskekummer av plast.

Gulv: Malt betonggulv.

Vegger: Malt betong/murpuss.

Oppvarming: Ingen varmekilde.

Ventilasjon: Naturlig avtrekk via lufttepipe.

## Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har enkel standard fra byggeåret med bruksslitasje.

Vaskerommet har ingen membranløsning/tettesjikt.

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### KJELLERETASJE > VASKEROM

## ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vaskerommet har vegger av mur/betong og hulltaking er dermed ikke mulig.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## ! TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett.  
Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.  
Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Vinylbelegg. Gulvet har fall til sluk. Totalt fall er ca. 15mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.  
Vegger: Tapet.

Oppvarming: Radiator.  
Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.

## Vurdering av avvik:

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

Baderommet har eldre standard og har nådd forventet levetid som våtrom.

Baderommet har ingen membranløsning utover gulvbelegg og tapet.

Baderommet har god funksjonalitet iht. dagens bruk med dusjkabinett.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er vurdert som uhensiktsmessig da våt sone på baderommet er mot opprinnelig yttervegg og mot kjøkkeninnredningen.

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### ! TG 3 Generell

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servant og speilskap.

Gulv: Gulvbelegg.  
Vegger: Tapet.

Oppvarming: Radiator.  
Ventilasjon: Naturlig avtrekk via luftepipe.

## Vurdering av avvik:

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

Baderommet mangler sluk i gulvet. (avløpet fra dusjkabinettet er tilkoblet avløpsrør).

Rommet tilfredsstiller ikke krav til våtrom.

Baderommet har ingen membranløsning utover gulvbelegg og tapet.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 2. ETASJE > BAD/WC

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot bad.

Det ble målt med stikkelektroder i treverket og det ble gjort visuell inspeksjon.

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



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og malte fronter.

Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall.

Ventilator med avtrekk.

Opplegg for oppvaskmaskin.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Innredningen har en del slitasje og slitasjemerker.  
Innredningen opprettholder god funksjonalitet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### KJELLERETASJE > KJØLEROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i trekonstruksjon.  
Kjøleaggregat.

### KJELLERETASJE > KJØLEROM

### TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.  
Kjøleaggregatet var ikke i drift på befaringen og tilstand er ukjent.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og jern. Fra byggeåret hovedsaklig.

#### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern hovedsaklig og med deler av plast. Fra byggeåret og deler fra nyere tid.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er naturlig avtrekk fra luftpipe.  
Det er avtrekk via ventilator på kjøkken.  
Det er tilluft/naturlig ventilasjon med veggventiler.

### TG 2 Varmesentral

Det er oljefyr med elektrisk kolbe.  
Det er kun elektrisitet som er i bruk i dag. (fyring med fossilt brensel er forbudt).  
Anlegget forsyner varmt tappevann og vannbåren varme til enkelte radiatorer.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tilstand på anlegget er ukjent.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstand/funksjonalitet på anlegget er ukjent. Anlegget må undersøkes av fagperson. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.



# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Varmesentral - 2

Det er luft-til-luft varmepumpe i 1. etasje.  
Varmepumpen har produksjonsår 2022.

## ! TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatoranlegg spredt i boligen. Deler av anlegget er frakoblet.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tilstand på anlegget er ukjent.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstand/funksjonalitet på anlegget er ukjent. Anlegget bør undersøkes av fagperson.

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

### Elektrisk anlegg.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1957**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.**



## ! TG 3 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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.*

Slukkeapparat.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktisikring og drenering

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

Det antas å være drenering med drensrør rundt grunnmur, fra byggeåret.

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

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktisikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Fuktisikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong.  
Deler av 1. etasje er har betongdekke på mark.

## TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongstein.



## TG 3 Forstøtningsmurer - 2

Forstøtningsmur av betong ved garasjen.

**Vurdering av avvik:**

- Forstøtningsmuren(e) er skjev(e) som følge av setningsskader.

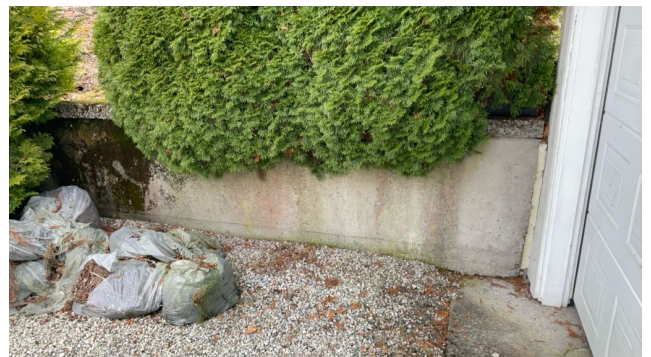
Årsak er jordtrykk/trykk fra terrenget og dette har også medført setningsskader/skjevheter på garasjen.

**Konsekvens/tiltak**

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Det må også gjøres tiltak med terreng-/jordtrykk mot garasjen og oppretting av garasjen, men dette er ikke vurdert i dette kostnadsestimatet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 3 Forstøtningsmurer - 3

Forstøtningsmur av betongstein.

**Vurdering av avvik:**

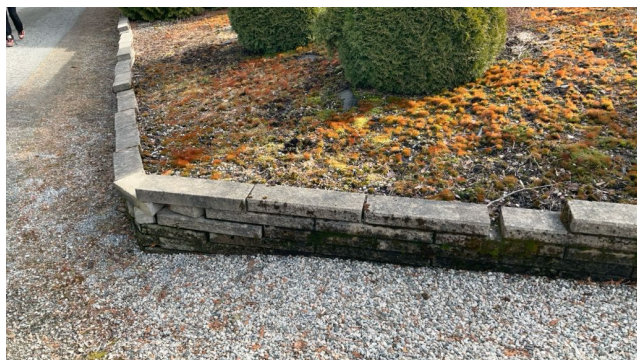
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

**Konsekvens/tiltak**

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## ! TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot vest.  
Tomten ved gårds plass er flat.

### Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder gårds plass ved inngangssiden til boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er synlig i kjeller.  
Utvendige vannledning er av plast (PEL) og er synlig i kjeller.  
Vannledningen og avløpsrør er av nyere dato, men antas å være over 25 år.  
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 2 Oljetank

Det er oljetank i stål fra byggeåret.  
Tanken er ikke i bruk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand på oljetanken er ikke kjent. Tanken er ikke i bruk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstand på oljetanken må undersøkes av fagperson dersom denne skal tas i bruk.



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

### Byggeår

1983

### Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

### Standard

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

Det er setningsskade i grunnmur/veggen på østsiden pga. jordtrykk/trykk fra terrenget. Dette har medført skjevheter i konstruksjonen.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Det må gjøres tiltak i forhold til setningsskade/skjevheter.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.  
Vegger er oppført dels med murte lettklinkerblokker og dels med trebindingsverk.  
Vegger er utvendig kledd med stående treborkkledning.  
Saltakskonstruksjon av tre.  
Yttertakket er tekket med betongtakstein.

2 leddporter i metallkonstruksjon med motoriserte åpnere.  
1 vindu med koblet glass.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

229 m<sup>2</sup>/229 m<sup>2</sup>

**Enebolig:** 3 Trapperom, Fyrrom, Kjølerom, Vaskerom, 3 Bod, Garasje, Entré, Gang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Spisestue, 2 Stuer, Bad, Kott, 3 Soverom

**Andre bygg:** Garasje

**Bruksareal andre bygg:** 31 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 650 000

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

3 200 000

### Konklusjon markedsverdi

3 200 000

### Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                       | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|---------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Jegerveien 3 ,1960 LØKEN<br>137 m <sup>2</sup> 2001 3 sov   | 16-12-2024 | 3 290 000 | 3 350 000 |           | 3 350 000 | 24 453              |
| 2 Gruslinna 4 ,1960 LØKEN<br>140 m <sup>2</sup> 1970 2 sov    | 25-06-2021 | 3 300 000 | 3 250 000 |           | 3 250 000 | 23 214              |
| 3 Gruslinna 4 ,1960 LØKEN<br>140 m <sup>2</sup> 1970 2 sov    | 19-11-2022 | 3 500 000 | 3 250 000 |           | 3 250 000 | 23 214              |
| 4 Ulveveien 15 ,1960 LØKEN<br>184 m <sup>2</sup> 1971 3 sov   | 16-08-2024 | 3 690 000 | 3 600 000 |           | 3 600 000 | 19 565              |
| 5 Hareveien 16 ,1960 LØKEN<br>107 m <sup>2</sup> 1973 4 sov   | 07-04-2024 | 3 200 000 | 3 400 000 |           | 3 400 000 | 17 347              |
| 6 Smieveien 1C ,1960 LØKEN<br>200 m <sup>2</sup> 1939 4 sov   | 27-02-2022 | 3 490 000 | 3 350 000 |           | 3 350 000 | 16 750              |
| 7 Ulveveien 15 ,1960 LØKEN<br>184 m <sup>2</sup> 1971 3 sov   | 03-04-2022 | 2 830 000 | 2 750 000 |           | 2 750 000 | 14 946              |
| 8 Tuftenveien 2B ,1960 LØKEN<br>277 m <sup>2</sup> 1952 5 sov | 14-09-2022 | 4 500 000 | 4 056 000 |           | 4 056 000 | 14 643              |

### 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. Antatt beløp.       | Kr.        | 20 000        |
| Eiendomsskatt. Antatt beløp.            | Kr.        | 3 000         |
| Forsikring. Antatt beløp.               | Kr.        | 10 000        |
| Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp. | Kr.        | 20 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>  | <b>Kr.</b> | <b>53 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 6 150 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 3 600 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>2 550 000</b> |

#### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 320 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 200 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>120 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 670 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### 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. | 1 000 000 |
|-------------------|-----|-----------|

|                            |            |                  |
|----------------------------|------------|------------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 000 000</b> |
|----------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 650 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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

### 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) |     |                                 |                             |                 |
| Kjelleretasje  | 75                            |                             |                            | 75  |                                 | 4                           | 79              |
| 1. etasje      | 98                            |                             |                            | 98  | 39                              |                             | 98              |
| 2. etasje      | 56                            |                             |                            | 56  | 15                              | 27                          | 83              |
| <b>SUM</b>     | <b>229</b>                    |                             |                            |     | <b>54</b>                       | <b>31</b>                   | <b>260</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>229</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje        | Internt bruksareal (BRA-i)                                                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjelleretasje | Trapperom/gang, Fyrrom, Kjølerom, Vaskerom, Bod 1, Bod 2 m/brenselstank, Garasje |                             |                            |
| 1. etasje     | Entré/gang, Trapperom, Gang, Bad/wc/vaskerom, Kjøkken, Spisestue, Stue 1, Stue 2 |                             |                            |
| 2. etasje     | Trapperom/gang, Bad/wc, Kott, Bod, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3               |                             |                            |

### Kommentar

Takhøyde i kjelleretasjen varierer mellom ca. 1,98 - 2,00 meter.

Takhøyde i kjølerom i kjelleretasjen er ca. 1,75 meter og rommet har da ikke måleverdig bruksareal og er ikke medtatt i bruksarealet.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes for å kontrollere rommenes godkjente bruk.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** 1 soverom i 2. etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet). Det er ikke kjent hva slags krav det var til lysforhold ved oppføring av bygningen i 1957.

## Garasje

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      |                               | 31                          |                            | 31  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>31</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>31</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes for å kontrollere bygningens godkjente bruk.

**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 | 162        | 67         |
| Garasje  | 0          | 31         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 05.3.2025 | Petter Larsen    | Takstingeniør |
|           | Cathrine Aaserud | Rekvirent     |

## Matrikkeldata

| Kommune                                        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                   | Eieforhold |
|------------------------------------------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND                            | 32   | 239  |      | 0    | 1167.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Nedre Tallakvei 4            |      |      |      |      |                       |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Reidun Synnøve Aaserud |      |      |      |      |                       |                         |            |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ved Løken sentrum.  
Det er umiddelbar nærhet til barneskole. Det er kort vei til barnehage.  
Det er gode turmuligheter nærliggende skog og mark.

Løken har et utvalg av butikker og servicetilbud med bla. dagligvarebutikker, bensinstasjon, byggevare, kafe, gatekjøkken, bank, apotek, frisør mm.

### Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.167,9m<sup>2</sup>.  
Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.  
Støttemurer.  
Hagen er opparbeidet med prydbusker og diverse beplantning.  
Gode lys- og solforhold.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type    |
|----------|------|---------|
| 0        | 2016 | Uskifte |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                                                               | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring    |            | Eiendommen selges ved fullmakt og egenerklæringskjema er ikke relevant. | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Rekvirent        | 04.03.2025 | Som ga opplysninger om eiendommen.                                      | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Statens Kartverk | 17.02.2025 | Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no                               | Gjennomgått      | 2     | Nei     |
| Situasjonskart   | 05.03.2025 | Kart via kommunens digitale karttjeneste                                | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar                                                                   |
|---------|------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 07.03.2025 |                                                                             |
| 2       | 12.03.2025 | Rapporten er korrigert etter gjennomlesing og tilbakemelding fra rekvirent. |

# 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 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 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 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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/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/FW9194>

## 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