

Tilstandsrapport



Enebolig



Hedumveien 402, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 177, bnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 842 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 02.07.2025

Rapportdato: 18.08.2025

Oppdragsnr.: 11763-24057

Referansenummer: VB1181

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud

Vår ref:



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 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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 strakstiltak 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: 1876

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kaltloft ikke innsisert av takstingeniør.

Luke i tak er tettet igjen med plast og flere lag isolasjon.

Det er synlige fukt og råteskader i takkonstruksjonen.

Taktekkingen er av eldre type betong/sement-takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Sort shingel på tilbygg mot øst.

Sort stål takrenner på en side av hoved-tak. Det er ikke montert takrenner på baksida av bygning.

Sort plast takrenner på tilbygg.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Tilbygg fra 1980 tallet med bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Kledning antatt fra byggeårene.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Noen trevinduer i 2.etg. med isolerglass. Vinduer fra tidlig 1980 tallet.

Malt hovedytterdør i tre med sidefelt i glass. Dør fra ca. 1982.

Dobbel terrassedør i hall m/trapp med høy brystning og glassfelt med dobbelt glass. Antatt fra 1980 tallet.

Trapp/terrasse ved tidligere hovedinngang:

Støpt trapp/terrasse. Overbygget med pulttak konstruksjon. Tekket med plater.

Rekkverk i tre.

Det er store sprekker i betonggulv og trapp. Lekkasje i tak og råteskader i stolper og rekkverk.

Trapp ved entre i stål med smijern-rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Gulvbelegg, furugulv

Vegger: Tapet, malt/umalt trepanel og brystningspanel/tapet.

Himlinger: Himlingsplater og trepanel.

Det må påregnes rehabilitering/overflatebehandling ved overtakelse. Det er fuktskader i tak, vegger og gulv i flere rom i boligen etter vannlekkasje fra tak.

Fleste overflater innvendig fra 1980 tallet.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Mursteinspipe midt i bygning. Eldre etasjeovn i stor stue 1.etg. Eldre vedovn i spisestue 1.etg. og gammel vedfyrte komfyr på kjøkken. Det er fyringsforbud på pipe fra feiervesenet grunnet flere mangler ved ildsteder og pipe er bygget inn i 2.etg.

Fuktsøk i rom under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Synlig fukt/vann på gulv i kjellerrom.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller ikke innsisert av takstingeniør. Åpning var tettet igjen med stålplate og isolasjon.

Boligen er oppført på slutten av 1800-tallet og det er synlig ringmur av granitt. Vanlig byggemetode for denne type bygg i denne perioden var et trebjelkelag på ringmur med krypkjeller under. Eier har ikke kunnskap om det foreligger krypkjeller. Skal en vite sikkert om det er en krypkjeller og hvilken tilstand den har, må en åpne konstruksjonen. Ut fra datidens byggemetode og byggeskikk må en kunne legge til grunn at det trolig er krypkjeller.

Siden det ikke er adkomst til krypkjelleren og er den ikke undersøkt innvendig. Det foreligger heller ikke ventiler å sjekke luftgjennomstrømning mot. Det var etter denne byggeskikken ikke uvanlig at krypkjelleren var uten adkomst og uten ventiler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er her heller ikke etablert ventiler for luftgjennomstrømning, noe som kan øke skaderisikoen ytterligere. Etter datidens byggeskikk er det ikke laget drenering, men boligen har naturlig svakt fall som leder fuktighet bort. Etablering av drenering (drenerende masser og drenerør) kan være en løsning som hindrer fukt inn i krypkjelleren sammen med andre tiltak.

Innvendig trapp:

180° heltre tett trapp. Rekkverk en side. Trapp fra byggeår med bruksslitasje.

Manglende håndløper på vegg. Lavt rekkverk på vange med store åpninger.

Innvendig har boligen 3-speil heltre furu-dører. Dører antatt fra 1980 tallet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Alle våtrom i boligen er fra starten av 1980 tallet. Det må påregnes renovering av alle våtrom.

Bad 1.etg.:

Bad bygget etter byggeforskriftene før 1997. Det er ingen dokumentasjon på bad.

Bad fra ca. 1982. Belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.

Badekar, gulvstående toalett og vegghengt servant.

Bad har oppnådd forventet levealder. Det er skader/hull i tapet.

Vindu i dusjsone, over badekar med stor slitasje, fuktmerker etter bruk.

Servant har defekt vannlås, blandebatteri på badekar er fjernet etter at dette frøs i stykker vinter 2024.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom 1.etg.:

Vaskerom bygget etter byggeforskriftene før 1997. Det er ingen dokumentasjon på vaskerom.

Vaskerom med belegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak.

Enkel gulvstående innredning i stål med stål benkeplate og kum.

Opplegg for vaskemaskin.

Tapet på vegger har falt av, er revet av flere steder. Det er brukt vanlig tapet på vegger som anses og være lite egnet i våtrom. Det er

Beskrivelse av eiendommen

hull i belegg på gulv ved sluk.
Synlig svelleskader i himlingsplater etter lekkasje fra tak.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad 2.etg.:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad fra ca. midt på 1980 tallet.

Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og panel i tak.

Stor innredning/servantskap med laminat benkeplate og nedfelt servant. Gulvstående toalett og dusjkabinett.

Flatt gul i rommet med noe motfall til sluk. Løse baderomsplater på vegg bak dusjkabinett.

Bad har oppnådd forventet levealder.

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

Det er tømmervegg og pipe bak våtsone i bad.

Ved renovering av bad må det gjøres ytterligere undersøkelser i konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil heltre fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr og kjøleskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Våtromstapet mellom benk- og overskap.

Det ble opplyst at vannlås på oppvaskkum har lekkasje.

Kjøkken med generell høy slitasje.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Åpen rørføring i kjellerrom.

Rør til bad 2.etg. er bygget inn i kasse i hjørnet på kjøkken.

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør antatt lagt opp ved tilbygg av boligen i 1982.

Noe rør skiftet ut ved etablering av renseanlegg i ca. 2014

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjellerrom. Bereder fra 2024.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap i vindfang 1.etg. og i soverom

2.etg. Porselen/skrusikringer i skapene.

El-anlegg hovedsakelig fra ca. 1982.

Røykvarsler i begge etasjer. Ett 6kg brannslukningsapparat fra 2023.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Med hensyn til alder på bygning er det ukjent om det er anlagt drenering.

Drenering rundt tilbygget del fra ca. 1982.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Oppført i 1874.

Tilbygget del fra 1982 med grunnmur av lettklinkerblokker.

Skrånende tomt. Noe flatt terreng på en side av boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver.

Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver.

Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Veslestue/anneks

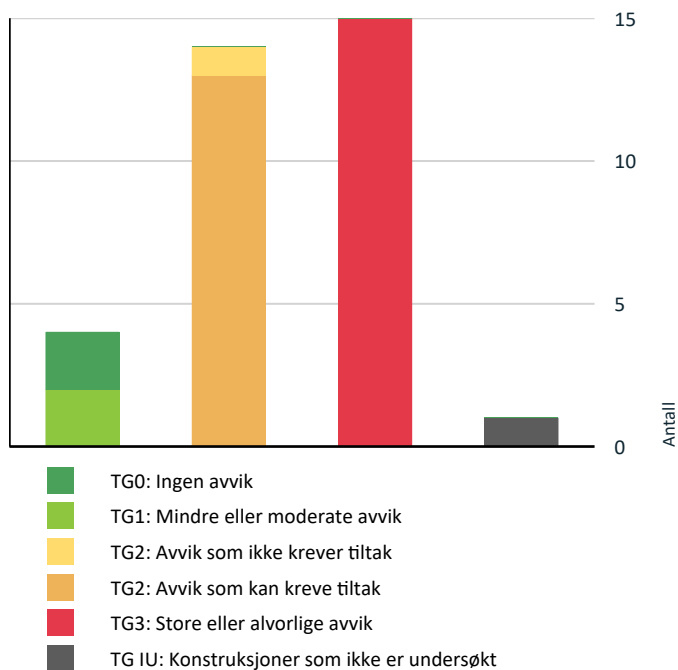
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver.

Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

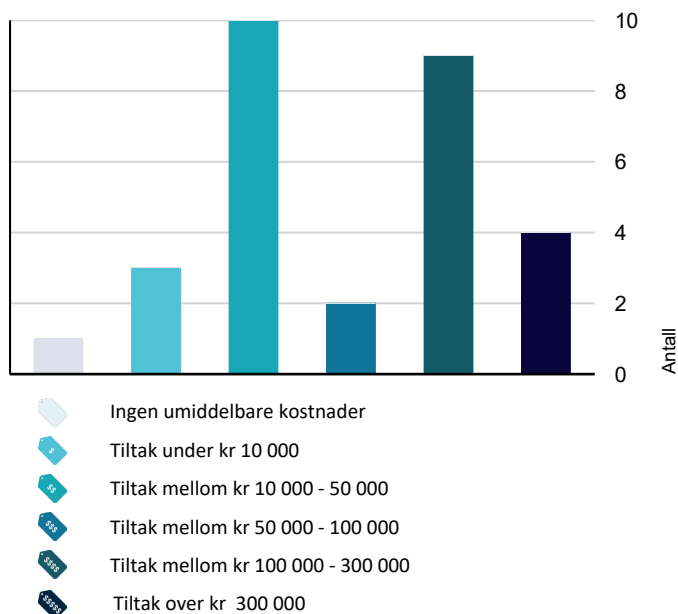
Sammendrag av boligens tilstand

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

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. Veslestue/anneks 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. Låve og kårbolig/veslestue 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

- ! 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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1876

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Bolig

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	Tilbygget mot øst med vindfang, bad og vaskerom.
------	---------	--

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av eldre type betong/semest-takstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Sort shingel på tilbygg mot øst fra ca. 1982.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er mye knust og manglende takstein på taket. Synlige råteskader og lekkasje i tak.

Det er også noe lekkasje i tak på tilbygg mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Tak må legges om med ny takteking. Konsekvens er større fukt, råteskader i innvendige konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Manglende og ødelagt takstein

! TG 3 Nedløp og beslag

Sort stål takrenner på en side av hoved-tak. Det er ikke montert takrenner på bakside av bygning.

Sort plast takrenner på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Takrenner har store deformasjoner. Vann fra takrenner ledes rett ut på grunn ved grunnmur.

Beslag ved tilbygg mot øst har lekkasjer. Vann kommer inn i takkonstruksjonen/loft.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Det må monteres nye takrenner og beslag. Overganger/gjennomføringer i tak må tettes tilstrekkelig.

Konsekvens av manglende takrenner/beslag er større fuktpåkjenning på vegger og takkonstruksjon.

Det vil være naturlig med nye renner og beslag ved renovering av boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Deformasjoner på takrenne

! TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Tilbygg fra 1980 tallet med bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning antatt fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er liten lufting i nedre kant av kledning. Dette var normal byggemetode ved oppføring av boligen.

Det stedvis store råteskader i kledning etter lekkasje fra tak. Antatt store råteskader i veggkonstruksjon, tømmer-vegg ved lekkasje, vanninntrengning fra taklekkasje.

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.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet kledning og veggkonstruksjon må skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Råteskadet kledning

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kaltloft ikke inispisert av takstingeniør.

Luke i tak er tettet igjen med plast og flere lag isolasjon.

Det er synlige fukt og råteskader i takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er synlige fukt og råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskader i takkonstruksjon og underliggende konstruksjoner vil kunne utvikle seg til mer omfattende skader, råte og svekkelser av konstruksjon, om det ikke blir utført utskiftninger og tetting.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Noen trevinduer i 2.etg. med isolerglass. Vinduer fra tidlig 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Vinduer med stor værslitasje. Tettelist mellom glass er løs og utvendig kitt er borte på flere vinduer.

Noe løs og manglende utvendig belistning på små vinduer i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Andre tiltak:

Med hensyn til alder og tilstand på vinduer, må det påregnes utskifting av vinduer.

Konsekvens av manglende beslag/tetting rundt vinduer og værslitasje/manglende overflatebehandling vil kunne være råteskader i vinduer og kledning/veggkonstruksjon, da vann kan trenge inn i vegg.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Dårlig tetting rundt vindu



Stor værslitasje, kitt rundt glass er borte

Dører

Malt hovedytterdør i tre med sidefelt i glass. Dør fra ca. 1982.

Dobbel terrassedør i hall m/trapp med høy brystning og glassfelt med dobbelt glass. Antatt fra 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

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

Manglende beslag/tetting under dører.

Værslitte overflater på dører. Synlige merker i terskel på hovedytterdør etter at dørblad tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Trapp/terrasse ved tidligere hovedinngang:

Støpt trapp/terrasse. Overbygget med pulttak konstruksjon. Tekket med plater.

Rekkverk i tre.

Det er store sprekker i betonggulv og trapp. Lekkasje i tak og råteskader i stolper og rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er store sprekker i betonggulv og trapp. Lekkasje i tak og råteskader i stolper og rekkverk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Hele trapp/terrasse må påregnes renoveret.

Råteskadet konstruksjoner må skiftes. Takkonstruksjon må skiftes.

Rekkverk bør gjøres høyere.

Konsekvens av manglende utskifting er at tak over terrasse kan falle ned.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råteskader i trekonstruksjoner



Sprekker i betonggulv

! TG 2 Utvendige trapper

Trapp ved entre i stål med smijern-rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Trapp med synlige skjevheter. Rekkverk på trapp skadet etter påkjørt av bil.

Åpninger i rekkverk er for store iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Påviste skader må utbedres.

Trapp må påregnes rettet opp. Det anbefales og lage mindre åpninger i rekkverk etter gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Gulvbelegg, furugulv

Vegger: Tapet, malt/umalt trepanel og brystningspanel/tapet.

Himlinger: Himlingsplater og trepanel.

Det må påregnes rehabilitering/overflatebehandling ved overtakelse.

Det er fuktskader i tak, vegger og gulv i flere rom i boligen etter vannlekkasje fra tak.

Fleste overflater innvendig fra 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er store skader i overflater i flere rom etter vannlekkasje. Andre overflater med til del stor bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater med skader etter vannlekkasje må skiftes ut. Det må påregnes overflatebehandling i alle rom.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Fuktskader i vegg, gulv og tak



Fuktskade i tak på vaskerom

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Det er synlige fuktskader i takkonstruksjon og etasjeskiller etter vannlekkasje fra tak.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

Tilstandsrapport

Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Konsekvens av råteskader i bjelkelag kan være større utvikling i råteskader og at bjelkelag kan svikte/falle ned.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! 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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe midt i bygning. Eldre etasjeovn i stor stue 1.etg. Eldre vedovn i spisestue 1.etg. og gammel vedfyrt komfyr på kjøkken. Det er fyringsforbud på pipe fra feiervesenet grunnet flere mangler ved ildsteder og pipe er bygget inn i 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

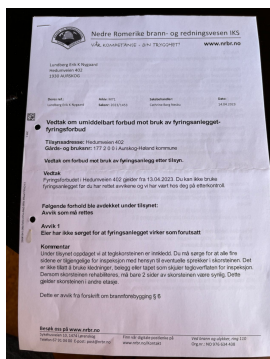
Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Det henvises til rapport fra feiervesenet angående feil/mangler på pipe og ildsteder.

Det må påregnes renovering av pipe/ildsteder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Synlig fukt/vann på gulv i kjellerrom.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømming.

Det er synlig vann på gulv i kjellerrom. Ventil for lufting av kjeller er tettet igjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres lufting av kjellerrom. Og årsak til fuktinnrenghing i kjeller må fjernes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Synlig fukt/vann på gulv i kjeller.

! TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp kjeller ikke inspisert av takstingeniør. Åpning var tettet igjen med stålplate og isolasjon.

Boligen er oppført på slutten av 1800-tallet og det er synlig ringmur av granitt. Vanlig byggemetode for denne type bygg i denne perioden var et trebjelkelag på ringmur med krypkjeller under. Eier har ikke kunnskap om det foreligger krypkjeller. Skal en vite sikkert om det er en krypkjeller og hvilken tilstand den har, må en åpne konstruksjonen. Ut fra datidens byggemetode og byggeskikk må en kunne legge til grunn at det trolig er krypkjeller.

Siden det ikke er adkomst til krypkjelleren og er den ikke undersøkt innvendig. Det foreligger heller ikke ventiler å sjekke luftgjennomstrømning mot. Det var etter denne byggeskikken ikke uvanlig at krypkjelleren var uten adkomst og uten ventiler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er her heller ikke etablert ventiler for luftgjennomstrømning, noe som kan øke skaderisikoen ytterligere. Etter datidens byggeskikk er det ikke laget drenering, men boligen har naturlig svakt fall som leder fuktighet bort. Etablering av drenering (drenerende masser og drenerør) kan være en løsning som hindrer fukt inn i krypkjelleren sammen med andre tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det er iht. eier begrenset tilgang til hele krypkjeller.

Det ble opplyst om at det er gammel kjeller under hall m/trapp. Adkomst er i dag tettet igjen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Det må foretas nærmere inspeksjon av krypkjeller og gammel kjeller under hall m/trapp.

Med hensyn til lekkasje fra tak og fuktskader i vegger og etasjeskiller, kan det ikke utelukkes at det er skader i bjelkelag over krypkjeller. Det bør etableres tilstrekkelig lufting av krypkjeller.

Krypkjellere er en utsatt konstruksjon.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp:

180° heltre tett trapp. Rekkverk en side. Trapp fra byggeår med noe bruksslitasje.

Manglende håndløper på vegg. Lavt rekkverk på vange med store åpninger.

Vurdering av avvik:

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

Manglende håndløper på vegg. Lavt rekkverk på vange med for store åpninger iht. dagens krav.

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.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen 3-speil heltre furu-dører. Dører antatt fra 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører med bruksslitasje og noe hakk/merker etter bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling av dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad 1.etg.:

Bad bygget etter byggeforskriftene før 1997. Det er ingen dokumentasjon på bad.

Bad fra ca. 1982. Belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.

Badekar, gulvstående toalett og vegghengt servant.

Bad har oppnådd forventet levealder. Det er skader/hull i tapet. Vindu i dusjsone, over badekar med stor slitasje, fuktmerker etter bruk.

Servant har defekt vannlås, blandebatteri på badekar er fjernet etter at dette frøs i stykker vinter 2024.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad 1.etg.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er utslag av svertesopp i hjørner på bad.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Konstruksjoner må undersøkes nærmere ved renovering av bad.

Det kan ikke utelukkes skader i konstruksjoner med hensyn til funn av svertesopp og skader i overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom 1.etg.:

Vaskerom bygget etter byggeforskriftene før 1997. Det er ingen dokumentasjon på vaskerom.
Vaskerom med belegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak.
Enkel gulvstående innredning i stål med stål benkeplate og kum.
Opplegg for vaskemaskin.
Tapet på vegger har falt av, er revet av flere steder. Det er brukt vanlig tapet på vegger som anses og være lite egnet i våtrom. Det er hull i belegget på gulv ved sluk.
Synlig svelleskader i himlingsplater etter lekkasje fra tak.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom

1.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er hull i belegget og manglende/ødelagt tapet på vegger. Belegg har løsnet fra vegger flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Konstruksjoner bør undersøkes nærmere ved renovering av vaskerom. Det kan ikke utelukkes skader i konstruksjoner med hensyn til funn av svertesopp og skader i overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad 2.etg.:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad fra ca. midt på 1980 tallet.
Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og panel i tak.
Stor innredning/servantskap med laminat benkeplate og nedfelt servant. Gulvstående toalett og dusjkabinett.
Flatt gul i rommet med noe motfall til sluk. Løse baderomsplater på vegg bak dusjkabinett.
Bad har oppnådd forventet levealder.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ved renovering må alle forhold vedrørende tettesjikt/membran, rør/sluk og el-arbeider dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad 2.etg.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er tømmervegg og pipe bak våtsone i bad.

Ved renovering av bad må det gjøres ytterligere undersøkelser i konstruksjoner.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Ved renovering av bad må det gjøres ytterligere undersøkelser i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:
Folierte skrog med 1-speil heltre fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr og kjøleskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Våtromstapet mellom benk- og overskap.
Det ble opplyst at vannlås på oppvaskkum har lekkasje.
Kjøkken med generell høy slitasje.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjeegrad.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Det ble opplyst at vannlås på oppvaskkum har lekkasje.
Kjøkken med generell høy slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasje må tettes. Straktiltak nødvendig.
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkken

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Åpen rørføring i kjellerrom. Rør til bad 2.etg. er bygget inn i kasse i hjørnet på kjøkken.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør antatt lagt opp ved tilbygg av boligen i 1982.

Noe rør skiftet ut ved etablering av renseanlegg i ca. 2014

Årstall: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er kun brukt ventil i topp av rør på bad 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Det anbefales etablering av lufting av avløpsanlegg føres ut over tak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer.

! TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjellerrom.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap i vindfang 1.etg. og i soverom 2.etg. Porselen/skrusikringer i skapene.
El-anlegg hovedsakelig fra ca. 1982.

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.
1982 Ved renovering og tilbygg av boligen.
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?
Ja
Nytt opplegg til vannpumpe i 2024.
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
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 Det er skade på kabel i ett soverom 2.etg. Kursfortegnelse i skap er ikke oppdatert.
Det er defekt lysarmatur i gang 2.etg.
Det bør påregnes gjennomgang og utbedringer av el-anlegg.

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.
Da det ikke er foretatt El-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet El-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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. Ett 6kg brannslukningsapparat fra 2023.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

! TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Med hensyn til alder på bygning er det ukjent om det er anlagt drenering.

Drenering rundt tilbygget del fra ca. 1982.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er synlig fukt/vann på gulv i kjellerom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det må foretas redrenering av kjeller, og evt. rundt hele boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Oppført i 1874.

Tilbygget del fra 1982 med grunnmur av lettklinkerblokker.

! TG 0 Terrengforhold

Skrånende tomt. Noe flatt terreng på en side av boligen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Dokumentasjon på vannkvalitet er fortsatt ikke mottatt etter etablering av brønn vinter 2024

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det antas at dokumentasjon av vannkvalitet vil foreligge snart.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Lagring

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Garasje 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. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Tradisjonell låve oppført i tre.

Bygning fundamentert på pilarer av stablet stein og betong-pilarer.

Gulv utover pilarer i trebjelkelag (hele stokker) Innvendig med tregulv av varierende kvalitet. Vegger oppført i reisverk i tre, utvendig kledd med stående låvepanel.

Saltak konstruksjon i tre. Yttertak er tekket med stål takplater.

Innvendig er nordre del av låve, delvis pusset opp for hestehold med stallbokser og lagerrom.

Søndre del av låve er falt av fundamenter og har store skjevheter, råteskader i panel og konstruksjon. Det er flere steder med synlige lekkasjer i tak innvendig i låve.

Det er påregnelig med store påkostninger av låve.

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

Veslestue/anneks



Anvendelse

Bolig

Byggeår

1913

Kommentar

Iht. landbruks takst.

Standard

Veslestue/anneks 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.

Vedlikehold

Beskrivelse

Veslestue/anneks:

Bygning oppført på støpt grunnmur/kjeller.

Vegger oppført i reisverk i tre med utvendig stående trekledning.

Trebjelkelag i etasjeskillere.

Saltak konstruksjon i tre. Yttertak er tekket med skiferstein.

Vinduer i trerammer med enkelt glass. Enkel 4-speil heltre ytterdør.

Innvendig er det heltre gulv, panel på vegger og tak.

Bygning har store setningsskader i grunnmur, som har ført til store skjevheter i bjelkelag og konstruksjoner.

Vinduer med flere knuste, manglende glass.

Det er lekkasje i tak grunnet manglende, ødelagt takteking.

Bygning er ansett som kondemnabelt.

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

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

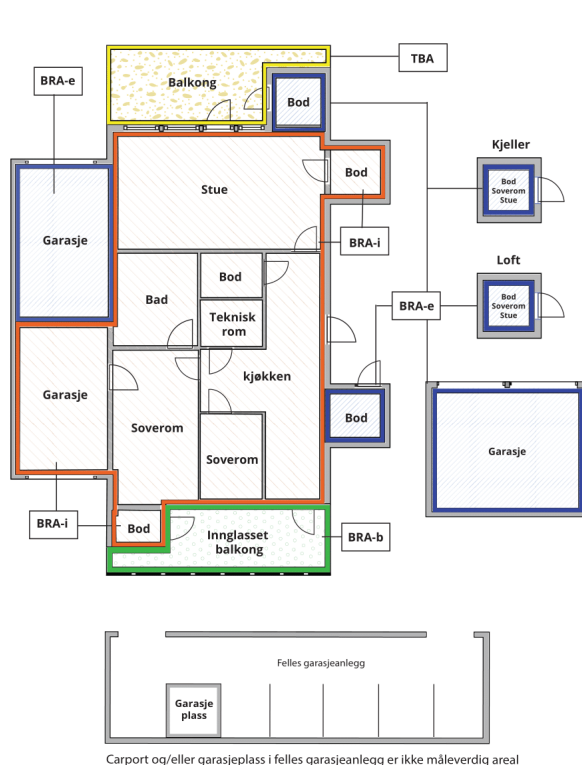
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	113			113	14		113
2.Etasje	76			76		15	91
Kjeller	18			18			18
SUM	207				14	15	222
SUM BRA	207						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Hall m/trapp		
2.Etasje	Trapperom, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kontor, Bod, Bad		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Bemerkes at kjeller kun har tilgang via luke/lem i gulv og stige ned.

Det gjøres oppmerksom på at takhøyde i 2.etg. er kun ca. 210cm. Krav til takhøyde i dag er 240cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert ny vannforsyning og varmtvannstank. Kvitteringer på jobb foreligger.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde i 2.etg. er for lav iht. dagens krav. Det er ca. 210cm takhøyde. Dagens krav til takhøyde er 240cm.

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		385		385	
2.Etasje		125		125	
SUM		510			
SUM BRA	510				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, Stallrom, Bod 2, Bod 3	
2.Etasje		Låvebru	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

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:

Veslestue/anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		50		50	
Etasje 2		30		30	
Kjeller		45		45	
SUM		125			
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Trapperom, Stue, Kjøkken	
Etasje 2		Trapperom, Soverom	
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2	

Kommentar

Grunnet tilstand på bygningsmasse er ikke arealer oppmålt innvendig av takstingeniør. Arealer hentet fra landbruks takst og er bare ca. antatt ut fra oppmåling gjort utvendig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

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:

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	185	22
Låve	0	510
Veslestue/anneks	0	0

Kommentar

Enebolig

Bemerkes at kjeller kun har tilgang via luke/lem i gulv og stige ned.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
05.9.2024	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Erik Kristian Nygaard Lundberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	177	20		0	5579.1 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Hedumveien 402

Hjemmelshaver

Bjelland, Hanne Sofie Tønsberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Hedumveien 402, 1930 Aurskog, i Aurskog- Høland kommune. ca. 4,5km nord- øst for Aurskog/Aursmoen sentrum. Nærområdet består av spredt boligbebyggelse skog og dyrket mark.

På Aurskog/Aursmoen er det et utvalg av butikker og servicetilbud.

Det er ca. 10km til Bjørkelangen som er kommunesenter.

Det er ca. 4km til Haneborg skole som har fra 1-7 trinn, samt SFO.

På Aursmoen er det ungdomsskole og barnehager. Videregående skoler på Bjørkelangen.

Like ved skolen på Aursmoen er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint turterreng, lysløype og skiterreng i Aurskog og omegn.

Golfbane på Aurskog og et lite alpinesenter på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon med buss fra Aurskog ca. 3,6 km fra boligen.

Ca. 32 km til Lillestrøm Ca. 54 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Privat grusvei opp til boligen/tun.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Brønn ny vinter 2024

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller/minirensanlegg, med overløp til grøft e.l. Anlegg ca. 10år gammelt.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 5579m² iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på gruset gårdsplass/vei.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning.

Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Bygning på eiendommen er registrert i SEFRAK = Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminner i Noreg, er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.

Bygningene i SEFRAK- registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner.

Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registrert sier ikke noe om objektenes verneverdi. På den annen side kan også objekter som ikke er registrert SEFRAK ha verneverdi.

For meldepliktige bygninger eldre enn fra 1850 er det lovfesta i § 25 i Kulturminnelova at ei vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Da nåværende eier ikke har bebodd eiendommen, foreligger det ingen egenerklæring.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.08.2025	Matrikkelinformasjon	Gjennomgått	3	Nei
Tidligere landbruks takst	02.07.2025	Datert 15.08.2023	Gjennomgått	14	Nei
Tidligere eier	05.09.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
3D planskisser	10.06.2024	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Ja
NRBR	05.09.2024	Rapport etter brann/feier tilsyn.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2024	
2	18.08.2025	

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 dampsperran 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/VB1181>

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