

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Myrfaret 1 A, 1930 AURSKOG
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 187, bnr. 16

Markedsverdi

3 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 06.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 21555-1109

Eiendomsverdi ref nr: AX7899

Autorisert foretak: Mathias Ottosson

Sertifisert Takstingeniør: Mathias Ottosson




Medlem av
Norsk takst

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.

Takstingeniør Mathias Ottosson har ca. 12 års erfaring fra byggebransjen som tømrersvenn og mester, samt utdanning fra teknisk fagskole innen bygg. Ottosson er utdannet gjennom Norsk Takst og er sertifisert for tilstandsrapport for bolig og verditaksering av bolig.

Rapportansvarlig

Mathias Ottosson

Mathias Ottosson
Uavhengig Takstingeniør
ottosson-
snekkerservice@hotmail.com
472 31 036



Sertifikater:
• Tilstandsanalyse av bolig



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig fra 1922 med tilbygg fra 1985. Boligen har avvik på blant annet fall og membran på våtrom, manglende sikring av trapper og eldre skader på bjelkelag. Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1921

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og shingel. Taket er besikket fra bakkenivå.

Nedløp og beslag i lakkert metall. Pipe med helbeslag.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har eldre plassbygget sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Veranda er konstruert med bjelkelag og spaltegulv, fundamentert på støpt stripefundament. I tillegg er det satt opp en utestue i elementer på deler av verandaen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv består i hovedsak av laminat og flis.

Vegger består i hovedsak av malte plater.

Himling består i hovedsak av malte plater og mdf panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Gulvet er av betong/flis. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp til loft, og enkel ubehandlet trapp ned til kjeller.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har mdt panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapp til kjeller.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom i kjeller med murvegger og støpt gulv med flis. Rommet er innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein med nedfelt dobbel kjøkkenkum. Det er integrert oppvaskmaskin. I tillegg er det opplegg for frittstående komfyr og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringskap med automatsikringer plassert i trapperom. Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Boligen har delvis ny drenering fra 2024. Resterende drenering har ukjent alder.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og noe ukjent grunnmur på opprinnelig bygning.

Terreng rundt boligen er opparbeidet med plenarealer og gruset gårds plass.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhets relaterte avvik.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	206 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	127 m ²
Totalpris	3 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger tegninger fra tilbygg datert 30.12.1983. Disse tegninger stemmer med dagens bruk. Det foreligger derimot ikke opprinnelige byggemeldte tegninger. Dette er dog ikke unormalt for boliger av denne alder. Det kan derfor ikke konstateres at alle soverom og oppholdsrom i denne boligen er godkjent for varig opphold.

Garasje

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

Det foreligger tegninger datert 17.01.2006 i kommunens arkiver.

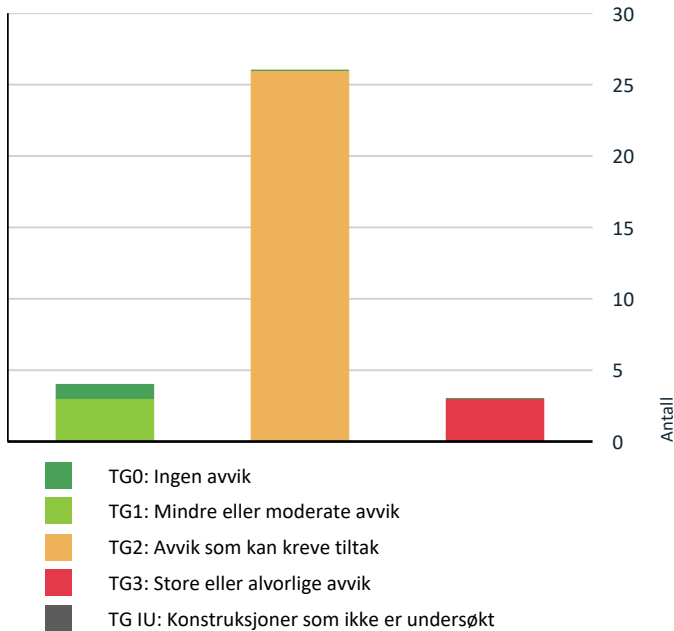
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger datert 08.10.1998 i kommunens arkiver. Opprinnelig tegninger har kun to garasjeporter. Det er i senere tid satt inn en glassdør i stedet for garasjeport og satt inn vindu. Det er ikke fremvist papirer på at fasadeendring er omsøkt. Må undersøkes ytterligere med kommune.

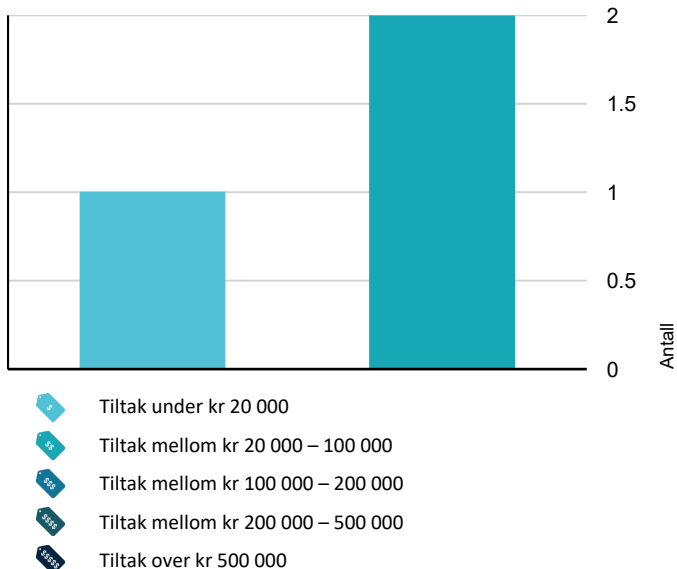
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport med teknisk verdi og markedsverdi.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

Store deler av kjrypkjeller mangler tilgang, og undertegnede påtar seg derfor ikke ansvar for evt. skader som ikke er mulig å inspisere/kontrollere.

Enkelte rom var delvis overfylt på befaring, det kan derfor være skader på overflater som ikke har vært synlig på befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [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](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1921

Kommentar
Kilde: Matrikkel

Tilbygg / modernisering

År	Art	Beskrivelse
1985	Tilbygg	Tilbygget inngangsparti, bad og kjellerrom.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein og shingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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 mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

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

På bakgrunn av alder, kan det ikke utelukkes at utskifting av takteking og undertak nærmer seg.

Taktekking bør vaskes med egnede rengjøringsmidler. Mose på taktekingen kan redusere levetiden på taktekingen.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i lakkert metall. Pipe med helbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Drypplekkasje fra endelokk på takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Endelokk på takrenner må utbedres.

Tilstandsrapport



Manglende bortledning av vann.



Drypplekkasje. Feilmontert endelokk.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Flasset maling og råte i vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør påregnes husvask pga. svertestopp på overflate, samt noe overflatebehandling.

Vet bytte av kledning må det etableres lufting bak kledningen.

Dårlig vedlikehold av kledning vil forringe kledningens levealder.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har eldre plassbygget sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen har begrenset mulighet for inspeksjon pga. manglende tilfredsstillende stige på eiendommen. Loft er derfor kun inspisert fra loftluke med trappestige. Dette begrenser mulighetene for å finne evt. lekkasjer og det oppfordres til å lage tilfredsstillende tilgang for mulig inspeksjon i fremtiden.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tekking rundt pipe har ikke to-trinns tetting. Ved skade på pipebeslag, vil vann her renne inn på loft og ikke stoppes av undertak.

Det er påvist noe misfarget treverk rundt pipe, men ved fuktmåling ble det ikke påvist fukt i treverk på befaringsdagen.

Det er påvist noe skjevheter på takkonstruksjonen, men dette er ikke uvanlige for eldre takkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved etablering av ny takteking i fremtiden, bør det vurderes å etablere lufting for hele takflaten. Det er begrenset mulighet for å utbedre dette uten betydelige tiltak.

Det bør etableres to-trinns tetting rundt pipe. Slik at gjennomføringen også er tett under pipebeslag, for evt. inndriv av regn/snø.

Tilstandsrapport



Begrenset mulighet for inspeksjon.



Misfarget treverk rundt pipe, men med normale verdier ved fuktmåling.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Pga. alder har vinduene i tillegg dårlige isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer må påregnes byttes i relativt nær fremtid.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkongdør må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda er konstruert med bjelkelag og spaltegulv, fundamentert på støpt stripefundament. I tillegg er det satt opp en utedue i elementer på deler av

Tilstandsrapport

verandaen.

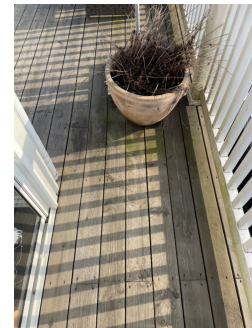
Se avvik ang. rekkverk under punktet "Helse, miljø og sikkerhet".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Spaltegulv har misfarging.
 - Løse tettelister på utestue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Spaltegulv bør rengjøres.
 - Løse tettelister må festes.



Misfarging på spaltegulv.

INNVENDIG

TG-2 Overflater

Beskrivelse

Gulv består i hovedsak av laminat og flis.
Vegger består i hovedsak av malte plater.
Himling består i hovedsak av malte plater og mdf panel.

Store deler av overflater er byttet ut i 2017 iht. selger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
Det er skader på enkelte overflater, med løs tapet, ødelagte fuger og sprukket fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Overflater handler i stor grad om estetikk og tiltak må vurderes av den enkelte.



Eksempel på skader.

TG-2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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 målt skjevheter i flere rom. Størst avvik er målt til 11mm innenfor 2 meter på kjøkken og 21mm for hele rommet på soverom.

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 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Nytt røykrør er montert i 2026.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong/flis. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Hovedsaklig i nederste del av vegger.

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.

Vegger bør ikke kles igjen med organiske materialer.



Indikasjoner på fuktgjennomtrenging i nedre del av kjellervegg.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Begrenset tilgang på store deler av krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke adgang til store deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler.

På befaring ble det oppdaget borebille-angrep i krypkjeller under kjøkken. Etter befaring har eier hatt befaring av skadedyrfirma som bekrefter at dette er gammelt og at det ikke er aktivitet der i dag. Rapport kan fremvises av selger.

Det påvist fukt i bunnsvill ved utvendig luke til krypkjeller. Her er det ikke påvist råte, men fuktighet ved fuktmåling. Det er gjort nye målinger ca. 4 uker etter første befaring og det er målt betydelig mindre fukt i bunnsvill på denne befaringen enn ved forrige. Eier har opplyst at det i vinter har ligget snø foran og over luken, som kan være årsak til at det har kommet inn noe vann i luken ved smelting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Skadet treverk etter borebille angrep må byttes ut.
- Gjør nye målinger av bunnsvill på sommerhalvår for å bekrefte at bunnsvill tørker opp. Unngå å måke snø mot luke i fremtiden.
- Krypkjeller med manglende tilgang ansees å være en risikokonstruksjon, da det vil være vanskeligere å oppdage evt. skader i et tidlig stadium.



Bunnsvill det er utført fuktmåling i.



Begrenset tilgang for inspeksjon av krypkjeller.



Tidligere borebille-angrep.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp til loft, og enkel ubehandlet trapp ned til kjeller.

Se avvik ang. rekkverk og åpninger under punktet "Helse, miljø og sikkerhet".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapper har knirk og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trapper har behov for vedlikehold.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Dører er vurdert til å ha normal slitasje. Vurdert som mindre avvik.

Unormalt lave dører i loftetasje.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har mdt panel.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

I tillegg er det endel missferging i fuger i dusjsone og noe sprekker i fuger.

Det er også malingsfliss i himling, hvor maling har løsnet/sprukket opp på mdf panel. (Uegnet materiale for våtrom)

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ved renovering av våtrom må vindu i våtsone beskyttes iht. preaksepterte løsninger.

Himling bør slipes og males med våtromsmaling. Skal himling byttes, anbefales det å unngå bruk av mdf på våtrom.

Fuger bør rengjøres med egnede vaskemidler og sprukket fuger refuges.

1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport

Konsekvens av motfall og manglende fall til sluk vil være at vann kan bli liggende på enkelte steder av gulvet ved lekkasje på utstyr, og således ikke føres til sluk.

Kostnadsestimat for kun utbedring av fall, utført på eksisterende flis.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Motfall på badromsgulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er noe synlig eldre belegg ved dørterskel, men det er ukjent om det gamle belegget er benyttet videre som membran når badet ble renoveret. Forholdet rundt membran kan ikke konstateres.

Ved fuktsøk på overflater i dusjsone, ble det påvist forhøyede nivåer på gulv og vegger. Dette fukten kan komme av at dusjen er i daglig bruk og at fuktigheten ligger i fliser og flislim. Det poengteres i tillegg at det ikke ble påvist fukt i tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør utføres en test ved å ikke dusje på noen dager og sette på varmekabler for å tørke opp evt. fukt i fliser og flislim, for så å utføre nye målinger.

For å begrense vannpåkjenning på vegger og gulv, kan dusjkabinett monteres.



Eldre plastsluk og ukjent membran.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er observert noe svelling på innredning, men dette er vurdert som mindre avvik.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Klaffer går ikke fritt og en klaff er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk må rengjøres og repareres om mulig. En avtrekksvifte må fungere optimalt for å unngå unødvendig fuktpåkjenning i rommet.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapp til kjeller.



Ved vektprosent under 7,8 vises ikke verdi i displayet.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom i kjeller med murvegger og støpt gulv med flis. Rommet er innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

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

- Manglende membran.
- Eldre sluk.
- Bom i fliser.

Vaskerom gis TG3 på bakgrunn av manglende membran iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

For å tilfredsstillere dagens krav til våtrom, må membran etableres.

Kostnadsestimat for etablering av membran på gulv og nytt sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eldre sluk og ingen synlig membran i sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er gitt iht. NS3600 på bakgrunn av feil utførelse med manglende membran på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres membran på gulv iht. forskrift.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein med nedfelt dobbel kjøkkenkum. Det er integrert oppvaskmaskin. I tillegg er det opplegg for frittstående komfyr og kjøleskap.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er i tillegg påvist noe skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Slitasje og skader handler i stor grad om estetikk og må vurderes av den enkelte.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Lufting av avløpsanlegg er ikke ført over tak. I tillegg er ikke røret isolert på kaldtloft, som kan føre til kondens på rør, som igjen kan føre til mindre vannansamlinger i isolasjon på loft.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

I tillegg må rør isoleres.



Lufting avsluttet på loft.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

🔧 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Årstill: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

🔧 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstill: 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.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer plassert i trapperom. Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg.

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 (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2017 Utskifting av sikringskap og lagt opp skjultanlegg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

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? Sjekk 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?

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 På bakgrunn av manglende dokumentasjon på anlegget, anbefales det å utføre en utvidet el-kontroll på anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har delvis ny drenering fra 2024. Resterende drenering har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre drenering som ikke ble byttet i 2024.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og noe ukjent grunnmur på opprinnelig bygning.

Grunnmuren har en noe uoversiktlig situasjon, der store deler av grunnmur er skjult av andre konstruksjoner eller plater som er montert utenpå eldre grunnmur. I tillegg er det ikke mulighet for inspeksjon fra innsiden da krypkjeller er for lav til å kunne komme seg inn der.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad gis på bakgrunn av alder, da store deler av grunnmur ikke har mulighet for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmur må overvåkes over tid. Det er ikke påvist avvik eller betydelig skjevheter på bjelkelag som gir grunnlag for tiltak per dags dato.

Tilstandsrapport

TG 3 Terrenghorhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er opparbeidet med plenarealer og gruset gårds plass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengen faller inn mot bygningen fra vei/innkjørsel. Dette vil føre økt vannpåkjenning inn mot muren i dette området. TG3 gies iht. til NS3600 pga. fall mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Iht. eier er det gjort drenerende tiltak på denne siden av huset som virker til å ha god effekt, med tanke på de målinger som er gjort under punktet "rom under terreng". Pga. høyde på vei/innkjørsel, er det ikke mulig å etablere anbefalt fall på terreng ut fra grunnmur. Det understrekes derfor at eier har gjort de tiltakene som er mulig for å bedre situasjonen med tanke på høydeforskjellene i terrenget.

Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Kostnadsestimat kan sees bort i fra, da det ansees at eier har gjort de tiltak som er mulig på den aktuelle tomten.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Terreng faller inn mot bygning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhets relaterte avvik.

Tilstandsrapport

Boligen har ikke radonsperre og det er heller ikke utført radonmålinger.

Utvendig trapper i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk må monteres der dette mangler for å unngå fallskader.



Manglende rekkverk på trapp.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Kilde: Godkjente byggetegninger.

Standard

Dobbel garasje fundamentert på plate på mark. Garasjen er oppført i trekonstruksjon med stående kledning og saltak tekket med takstein. Garasje er uisolert. Nedløp og beslag i lakkert metall. Garasjen har dobbelport og separat inngang på siden.

Vedlikehold

Garasje har behov for noe vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1999

Kommentar

Kilde: Godkjente byggetegninger.

Standard

Garasje/Uthus fundamentert på plate på mark. Garasjen er oppført i trekonstruksjon med stående kledning og saltak tekket med takstein. Garasje er delvis isolert. Nedløp og beslag i lakkert metall.

Det er pågående arbeid på deler av uthus, som ikke var ferdigstilt på befaring.

Vedlikehold

Uthus har behov for noe vedlikehold og ferdigstilles av påbegynt arbeid.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
127 m²/112 m²

Enebolig: Entré, Bad, 2 Trapperom, Kjøkken, 2 Stuer, Utestue, 2 Soverom, 2 Kott, Vaskerom

Andre bygg: Garasje, Garasje
Bruksareal andre bygg: 79 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 950 000

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 4 000 000

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

3 950 000

Konklusjon markedsverdi

3 950 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene, samt vurderinger av avvik i forbindelse med tilstandsrapport.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Gystadveien 1 ,1930 AURSKOG 141 m ² 1987 3 sov	19-05-2025	3 850 000	3 750 000		3 750 000	25 685
2 Myrfalet 9B ,1930 AURSKOG 159 m ² 1977 2 sov	23-01-2024	4 150 000	3 950 000		3 950 000	24 843
3 Myrfalet 5 ,1930 AURSKOG 153 m ² 1950 3 sov	11-03-2025	3 790 000	3 850 000		3 850 000	24 062

Kilde :
Eiendomsverdi

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 inkl. eiendomsskatt. (ca. beløp)	Kr.	25 000
I tillegg må det påregnes kostnader til egne forsikringer, strøm, vedlikehold m.m.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 770 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 350 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	280 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	360 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 990 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 500 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	71	15		86	23
Loftetasje	25			25	
Kjeller	16			16	
SUM	112	15			23
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bad, trapperom, kjøkken, stue, stue 2	Utestue	
Loftetasje	Trapperom, soverom, soverom 2, kott, kott 2		
Kjeller	Vaskerom		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Kott og trapperom i loftetasje har ikke målbart areal pga. takhøyde under 1,90m.

Innglasset utestue på terrasse er lagt til som BRA-e.

Takhøyder

1.etg: ca. 2,43m

Loftetg: ca. 2,37m med skråtak

Kjeller: ca. 2,02m

Om areal er av stor betydning for kjøper, anbefales det å utføre en 3D-skanning av boligen for å oppnå størst nøyaktighet av arealet. Arealet av boligen er beregnet etter mål utført med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger tegninger fra tilbygg datert 30.12.1983. Disse tegninger stemmer med dagens bruk. Det foreligger derimot ikke opprinnelige byggemeldte tegninger. Dette er dog ikke unormalt for boliger av denne alder. Det kan derfor ikke konstateres at alle soverom og oppholdsrom i denne boligen er godkjent for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: I forbindelse med drenering.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		36		36	
SUM		36			

SUM BRA	36
----------------	-----------

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger datert 17.01.2006 i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod, bod 2	

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger datert 08.10.1998 i kommunens arkiver. Opprinnelig tegninger har kun to garasjeporter. Det er i senere tid satt inn en glassdør i stedet for garasjeport og satt inn vindu. Det er ikke fremvist papirer på at fasadeendring er omsøkt. Må undersøkes ytterligere med kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Påbegynt arbeid med å legge inn ny strøm.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Se kommentar om fasadeendring. Må undersøkes med kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Mathias Ottosson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	187	16		0	1153 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Myrfaret 1 A

Hjemmelshaver
Lindstad Thale Gustum

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Myrfaret 1A ligger på Aurskog i Aurskog-Høland kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ukjent om det foreligger avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren er ikke kjent om det foreligger tinglyste forhold på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt. bolig	20.03.2026		Eksisterer Ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	06.03.2026	Representert ved samboer som ga opplysninger på befaring.	Ikke gjennomgått		Nei
Megler	10.03.2026	Meglerpakke med kommunale opplysninger. (8 vedlegg)	Innhentet		Nei
Tegninger garasje 1999	08.10.1998		Innhentet		Nei
Tegninger garasje 2006	17.01.2006		Innhentet		Nei
Tegninger tilbygg bolig	30.12.1983		Innhentet		Nei
Tegninger opprinnelig bolig	20.03.2026		Eksisterer Ikke		Nei
PELIAS skadedyrkontroll.	30.03.2026	Utdrag av rapport med konklusjon mottatt fra megler.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

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. 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 fem 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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."
- 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/AX7899>

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