

# Tilstandsrapport

RAMBOLL

Hølandsveien 1356, 1960 LØKEN

AURSKOG-HØLAND kommune

# gnr. 49, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m<sup>2</sup> BRA-i: 135 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.07.2024

Rapportdato: 06.08.2024

Oppdragsnr.: 21410-1233

Referansenummer: CY8969

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL



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

# Rambøll Norge

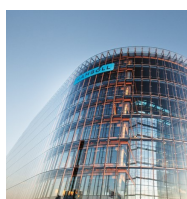
Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



## Rapportansvarlig

*Daniel Østbye*

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

# 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan opprinnelig oppført i 1939, tilbygget med et inngangsparti i senere tid. Boligen fremstår som i normalt god stand og er godt vedlikeholdt de siste årene. For fullstendig oversikt over alle bygningsdeler må rapporten leses i sin helhet.

Biloppstillingsplass i garasje og på gårds plass. Utvendig boder for oppbevaring av redskap og annet utstyr.

## Enebolig - Byggeår: 1939

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er har en halvvalmet form med ett takopplett, og er oppført med plassbygget sperrekonstruksjon av treverk. Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner og nedløp av metall. Snøfangere, beslag og stigetrinn til pipe av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning. Utvendig vegger er etterisolert og har fått ny kledning mellom 2015 og 2019.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Inngangsdør og dør til takterrasse er av treverk med glassfelt.

Terrasse ved inngangspartiet mot øst, syd og vest på omtrent 33 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk.

Utgang fra gang 2. et. til en vestvendt takterrasse på omtrent 15 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv over takteking/membran og har et rekkverk laget av treverk.

Utvendige trapper er av treverk.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

#### 1. Etasje

Gulvoverflater av: Laminat og heltre.

Veggoverflater av: Malt trepanel og malte slette flater.

Himlingsoverflater av: Malt trepanel. Det er downlights på kjøkkenet.

#### 2. Etasje

Gulvoverflater av: Laminat og heltre.

Veggoverflater av: Malt trepanel, malte slette flater og mdf-plater.

Himlingsoverflater av: Malt trepanel.

Innvendig trapp og rekkverk av treverk.

Innvendige dører er fra ulike årstall og har ulik utforming. De fleste dørene har malt og profilert utførelse.

Etasjeskille av: Trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Kjøkken 1. et. 20 mm.

Gang 2. et. 12 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 245 cm.

Gang 2. et. 230 cm.

Matkjeller under kjøkken med adkomst via luke i gulv.

Det er krypkjeller under deler av bygningsmassen.

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

Boligen har mursteinspipe, og peis med innsats i stuen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og arbeidsbenk med underskap er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har skyvedører for enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget siterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med spiseplass og gulvoverflate av heltre. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer underskap, overskap og ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. Det er en dobbel oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk. Det er nisje for oppvaskmaskin og komfyr i benk og kjøleskap under overskap. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er av kobber mens avløpsrørene er av plast.

## SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vegghengt toalett og servantskap med overliggende servant og ett-greps kran.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør system). Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskap med automatbrytere er plassert i trappegang.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1939. Bygningen har grunnmur av støpt betong og lettklinkerelementer. Forstøtningsmurer er av naturstein. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av glassfiber og er fra 2008.

Tomt på 986,30 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med hage, stort plenareal, prydbusker trær og div beplantning. Gårdsplassen er gruset.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent om det finnes tegninger for bygget. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent om det finnes tegninger for bygget. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

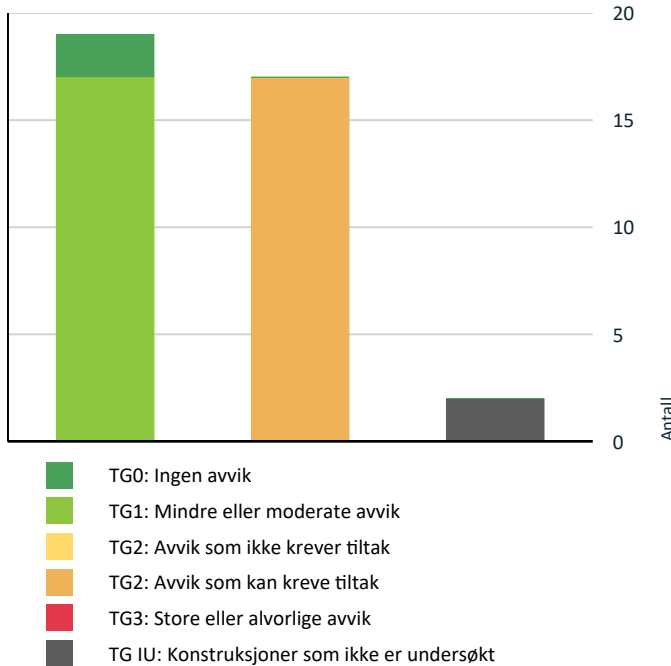
## Bod/lager

- Det foreligger ikke tegninger

Bygget er ikke søknadspliktig.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

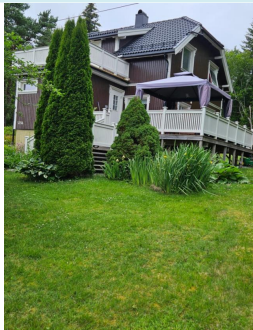
! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1939

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi.no

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall. Snøfangere, beslag og stigetrinn til pipe av metall.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning. Utvendig vegg er etterisolert og har fått ny kledning mellom 2015 og 2019.

Det er noe begrenset lufting bak kledning og noe svak musesikring i hjørnekasser (TG2). Hjørnekasser må musesikres og ved behov må det etableres bedre lufting.



Musesikring mangler i hjørnekasser.



Begrenset ventilasjon bak utvendig kledning.



# Tilstandsrapport

## TG 1U Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taket er har en halvvalmet form med ett takopplett, og er oppført med plassbygget sperrekonstruksjon av treverk.

Inspeksjonsluke til kaldt loft er plassert over trappeløp, av sikkerhetsmessige hensyn ble det vurdert ikke forsvarlig å utføre kontroll av bygningsdelen. Det anbefales at det etableres ny inspeksjonsluke på et mere egnet sted. Det anbefales ytterligere kontroll når ny tilkomst er etablert.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De fleste vinduer er i dårlig stand og har varierende symptomer på fuktbelastning og skader. Det er vinduer med ikke tilfredsstillende vannbrett.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig at vinduer med lang brukstid og høy slitasjegrad og skader på sikt må byttes. Dette vil redusere varmetapet i boligen og samtidig sikre god funksjonalitet i årene fremmeover.

Ved skifte av vinduer må det etableres tilfredsstillende vannbrett for alle vinduer.



Eksempel på vindu med høy slitasjegrad.

## TG 2 Dører

Inngangsdør og dør til takterrasse er av treverk med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør har svelleskader i bunn.

Dør til takterrasse har påbegynnende skader i bunn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig at inngangsdør må skiftes innen rimelig tid.

Dør til takterrasse kan trolig fungere som normalt med lokal reparasjon.

# Tilstandsrapport



Svelleskader på inngangsdør.



Påbegynnende skade i bunn på dør til takterrasse.

## TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangspartiet mot øst, syd og vest på omtrent 33 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk.

Utgang fra gang 2. et til en vestvendt takterrasse på omtrent 15 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv over taktekking/membran og har et rekkverk laget av treverk.

### Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er for lavt iht. dagens krav. Rekkverkshøyden oppfyller de krav som var gjeldene da byggesøknaden ble innvilget.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## TE 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper er av treverk.

## INNVENDIG

### TE 1 Overflater

#### 1. Etasje

Gulvoverflater av: Laminat og heltre.

Veggoverflater av: Malt trepanel og malte slette flater.

Himlingsoverflater av: Malt trepanel. Det er downlights på kjøkkenet.

#### 2. Etasje

Gulvoverflater av: Laminat og heltre.

Veggoverflater av: Malt trepanel, malte slette flater og mdf-plater.

Himlingsoverflater av: Malt trepanel.

### TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Kjøkken 1. et. 20 mm.

Gang 2. et. 12 mm.

# Tilstandsrapport

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 245 cm.

Gang 2. et. 230 cm.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## ① TG 2 Radon

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ① TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, og peis med innsats i stuen.

### Vurdering av avvik:

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

Det er sprekk i plate i brennkammer.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Plate med sprekk må skiftes.



Sprekk i plate.

## ① TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Matkjeller under kjøkken med adkomst via luke i gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ved måling av trefukt påvist verdier noe over anbefalt nivå.

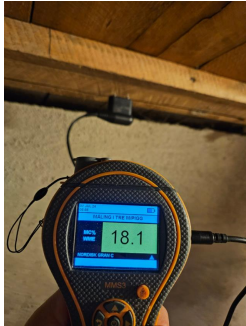
Det er skader i bunn på treppevanger.

### Konsekvens/tiltak

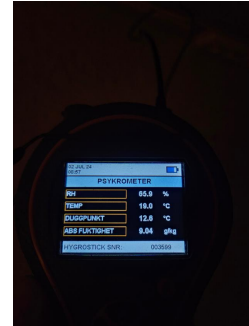
# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

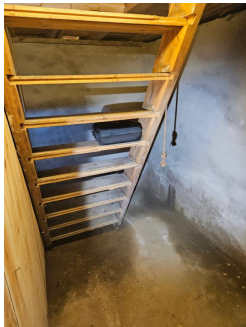
Det anbefales å følge med over tid for å se etter negativ utvikling. Tiltak ved behov.  
Trappevanger bør løftes opp fra betonggulv for å unngå utvikling av skade



Måling av trefukt i kjeller.



Måling av relativ luftfuktighet i kjeller. Ok resultat.



Trapp til kjeller.

## Kryp kjeller

Det er krypkjeller under deler av bygningsmassen. Konstruksjonen er kjent for fuktproblematikk.

Krypkjeller under tilbygg er funnet i orden (TG1).

Krypkjeller under hovedbygg mangler tilfredsstillende inspeksjonsmulighet. Dette bør etableres og ytterligere kontroll bør gjennomføres.

# Tilstandsrapport



Krypkjeller under tilbygg.



Måling av trefukt i krypkjeller under tilbygg.



Krypkjeller under hoveddel lot seg ikke kontrollere.

## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp og rekkverk av treverk.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er fra ulike årstall og har ulik utforming. De fleste dørene har malt og profilert utførelse.

Enkelte dører fra byggeår tar litt i karm ved åpning/lukking og bør justeres.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og arbeidsbenk med underskap er også en del av interiøret.

# Tilstandsrapport

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har skyvedører for enkel tilkomst.  
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.  
Toalettet er vegghengt med en innebygget sistene, noe som gir et moderne og plassbesparende design.  
Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.  
Avtreksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.  
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Vurdering av avvik:

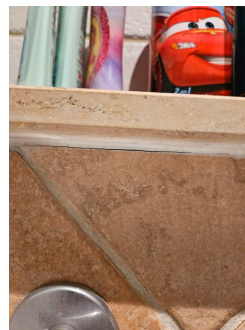
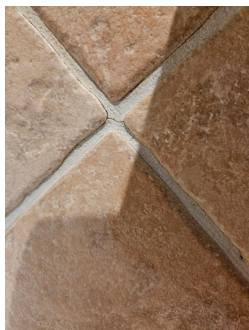
- Det er avvik:

Det er sprekker og riss i fuger på vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales og refuge dussjone og andre steder hvor fuger er skadet.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det ble målt ca. 15 mm fall fra flis ved døråpning mot sluk. Dagens krav er 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

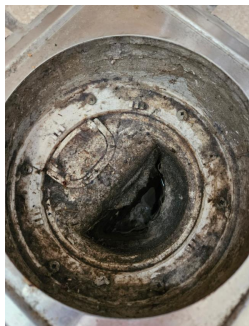
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



Kontroll av sluk ved wc.



Kontroll av sluk i dusjsone.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører til dusjhjørne fungerer ikke optimalt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte ut dører til dusjhjørne.

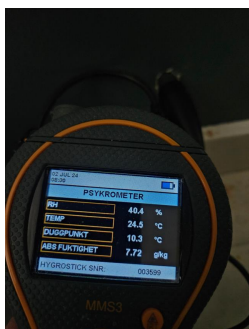
## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot dusjsone, 40% ved 24 grader. Måleresultatet vurderes er tilfredsstillende.



Måling relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot dusjsone.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenen med spiseplass og gulvoverflate av heltre. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer underskap, overskap og ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. Det er en dobbel oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk.

Det er nisje for oppvaskmaskin og komfyr i benk og kjøleskap under overskap. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er av kobber mens avløpsrørene er av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har høy slitasjegrad.

Det gjenstår arbeider som ikke er ferdigstilt med overflater.

Enkelte dører til skap må justeres.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv bør slipes ned og overflatebehandles på nytt, eller skiftes.

Uferdige arbeider må ferdigstilles.

Det må utføres vedlikehold på kjøkkeninnredning.



Oversikt kjøkken.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghengt toalett og servantskap med overliggende servant og ett-greps kran.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER



# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør system).

### Vurdering av avvik:

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

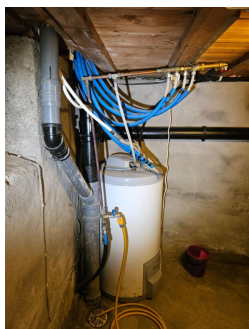
Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker restlevetid.

Vannrør i kjeller er ikke fagmessig festet.

### Konsekvens/tiltak

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

Vannrør i kjeller må festes tilstrekkelig.



## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

## Andre VVS-installasjoner

Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen virket på befaring men ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## TG 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap med automatbrytere er plassert i trappegang.

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

Ja

## Spørsmål til eier

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

Ja

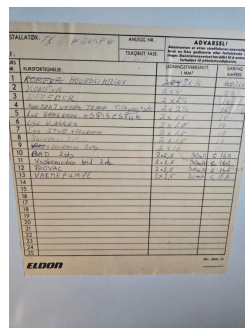
Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

## Inntak og sikringsskap

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

Nei



## TE 0 Branntekniske forhold

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

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

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

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Drenering

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

Dreneringen er fra 1939.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av støpt betong og lettklinkerelementer.

Det er noen mindre riss i grunnmur, men ikke mere en hva man kan forvente ut i fra alder, kan utbedres lokalt.

### Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

### TG 2 Terrengforhold

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## TG 1 Septiktank

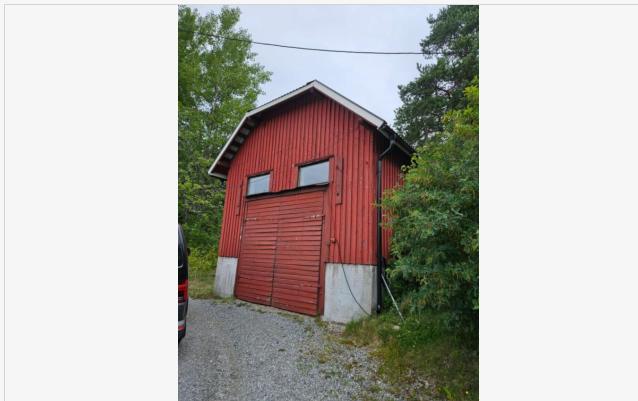
Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2008.

## TG 1 Andre tomteforhold

Tomt på 986,30 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med hage, stort plenareal, prydbusker trær og div beplantning. Gårdsplassen er gruset.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Beskrivelse

Garasjen er oppført med bindingsverk av treverk på ringmur av lettklinkerelementer, utvendig vegger er kledd med stående bordkledning. Innvendig vegger og himling er plateslått. Gulv av støpt plate på mark. Takkonstruksjon med halv valmet form teknet med stålplater. Takrenner og nedløp av metall. To garasjeporter i treverk. Det er i tillegg etablert ett bodrom på ca. 4 m<sup>2</sup>. Romhøyden i garasjen er på mellom 350 og 360 cm.

Det må påregnes omfattende vedlikehold på bygget. Det er registrert skjevheter og skader på ringmur og gulv. Alt av utvendig kledning må byttes, inkludert dører vinduer og porter. Gulv og ringmur må utbedres.

## Bod/lager



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Beskrivelse

Enkel bodkonstruksjon i treverk oppført på betongpilarer. Pulttakkonstruksjon teknet med metallplater. Innvendig gulv av treverk. Bygget inneholder to separate bod/lagerrom.

Bygget har omfattende skjevheter grunnet svikt i fundamenteringen. Det anbefales at bygget rives og eventuelt oppføres på nytt. NB! Deler av bygget ligger utenfor tomtgrensen. Dette må hensyntas ved oppføring av nytt bygg.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

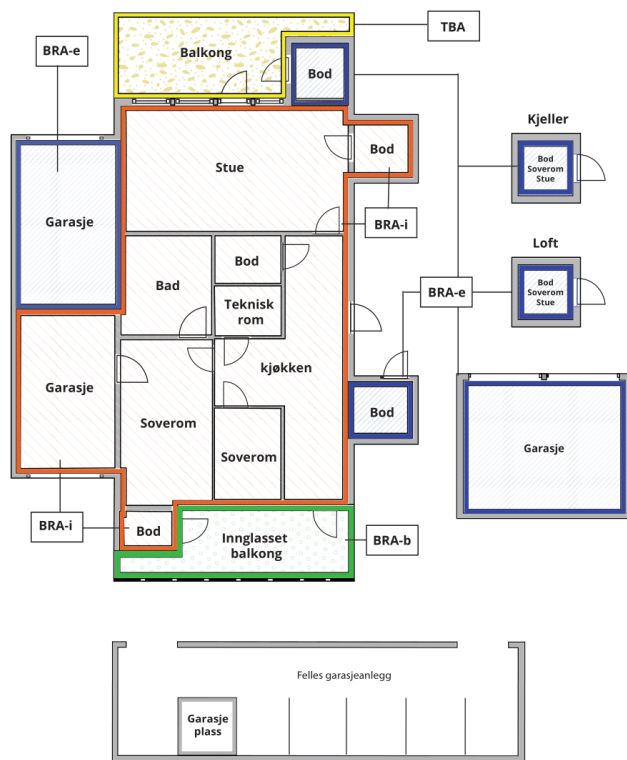
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	76			76	33		76
2. Etasje	59			59	15	4	63
<b>SUM</b>	<b>135</b>				<b>48</b>	<b>4</b>	<b>139</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>135</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Toalettrom , Gang , Soverom , Kjøkken , Spisestue , Stue		
2. Etasje	Gang , Bad , Soverom , Omklingsrom, Soverom 2, Soverom 3		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ukjent om det finnes tegninger for bygget. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

### 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:* Se egenerklæringen

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
<b>SUM</b>		<b>35</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>35</b>				

### Romfordeling

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

## Kommentar

Bod i garasje er på ca. 4 m2.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ukjent om det finnes tegninger for bygget. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

*Kommentar:*

## Bod/lager

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
<b>SUM</b>		<b>24</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>24</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Bygget er ikke søknadspliktig.

*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	135	0
Garasje	0	35
Bod/lager	0	24



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2024	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Jan Helge Røe	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	49	7		0	986.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Hølandsveien 1356							
<b>Hjemmelshaver</b> Røe Jan Helge							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Momoen i Aurskog-Høland kommune, Akershus fylke

### Adkomstvei

Avkjøring fra fylkesvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

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

### Om tomten

Opparbeidet svakt skråene tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektro faglig fagperson.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• 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 slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringstidspunktet. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringstidspunktet.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selv om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningssmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.