

Tilstandsrapport



Enebolig med garasje



Aursbråtenveien 3, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 192, bnr. 392

Markedsverdi

8 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 406 m² BRA-i: 356 m²



Befaringsdato: 22.04.2025

Rapportdato: 23.04.2025

Oppdragsnr.: 10816-25052

Referansenummer: ZM1867

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Petter Larsen

Uavhengig Takstingeniør

larsen@takstpartner.no

922 11 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig med garasje og frittstående hagestue.

Eneboligen ble oppført i 1984.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Hagestuen ble oppført i 2010.

Hagestuens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig med garasje - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.

Undertak av trebord.

Loftet har adkomst via luke i vegg i gang i loftsetasje.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående treborkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Enkelte vinduer er med blyglass.

Entredør i malt edeltre utførelse med sideglassfelt.

Verandadør er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.

Verandadører forøvrig er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.

Utvendig trapp/inngangsparti med veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon.

Verandaer i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Garasjen inntil boligen med utvendig adkomst.

Garasjen har betong-/lettbetongdekke.

Vegger er av trebindingsverk. Vegger og himling innvendig er kledt med gipsplater.

2 leddporter i malt trekonstruksjon med motoriserte åpnere.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett, teppe, laminat og heltregulv.

Vegger: Malte flater/plater, trepanel, fliser, murpuss og teglstein.

Himling: Malte flater/plater, trepanel, himlingspanel/mdf og lettbetongelementer.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av lettbetong/lettklinkerelementer.

Antas med tilfarergulv i trekonstruksjon.

Etasjeskiller/gulv i loftsetasje er av trebjelkelag.

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.

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

Trapper: 180 graders malt tretrapp mellom 1. etasje og loftsetasje.

90 graders malt tretrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Innerdører: Hvite 4-speils finerte dører. Malte 3-speils tredører.

Oppvarming: Kombinert peis for vedfyring og parafinbrenner i stue 1. etasje og i kjellerstue. Parafinbrennere er ikke i bruk da fyring med fossilt brensel i boliger er forbudt.

Luft-til-luft varmepumpe på kjøkkenet.

Elektrisk gulvvarme i entre, gang, bad, kjøkken og stue i 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme i kjellerstue og bad/wc/sparom i kjelleretasje.

Elektrisk gulvvarme på bad/wc i loftsetasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/sparom i kjelleretasje består av: Veggmont. wc. Servant på benk med fliser. Boblekar. Steamdusj. Badstue.

Vaskerom i kjelleretasje består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Bidé. Dusjnise med dusjdører. Badekar med fliser på dekkiden. Servantskap med 2 servanter. Speil og lys.

Bad/wc i loftsetasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjforheng. Servantskap og speil med lys.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.

Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.

Ventilatorhette med avtrekk.

Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøøl-/frysenskap og oppvaskmaskin.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet i 1. etasje består av: Gulvmont. wc og servantskap.

Kjølerom i kjelleretasjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Innvendige vannledninger fra rørskap i vegg og til bad/wc i loftsetasje er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg i deler av boligen.

Anlegget har avtrekk fra bad/wc og toalettrom i 1. etasje samt fra bad/wc i loftsetasje.

Anlegget har tilluft/utluft til trapperom i loftsetasjen og til stuen i 1. etasje.

Forøvrig er det naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler i boligen.

Det er luft til luft varmepumpe på kjøkkenet.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet i kjelleretasjen.

Beskrivelse av eiendommen

Det er parafintank i bod i kjeller.

Røykvarslere, brannslange og slukkeapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er drenering med drensør rundt grunnmur.

Bygningen har grunnmur av multimur som er element av tre isolert med byggeskum og betong utvendig.

Tomten er hovedsaklig skrånende ned mot vest.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av kobber.

Hovedstoppekran er plassert i skap på bad i kjelleretasje.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	406 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	394 m ²
Totalpris	8 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med garasje

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

Rom i kjelleretasje har avvik med dagens bruk i forhold til tegningen. Rom i kjelleretasje er ikke godkjent iht. dagens bruk.

Rom i 1. etasje stemmer med dagens bruk i forhold til tegningen. Verandaer og inngangspartiet er ikke beskrevet på tegningene og er således ikke byggemeldt/godkjent.

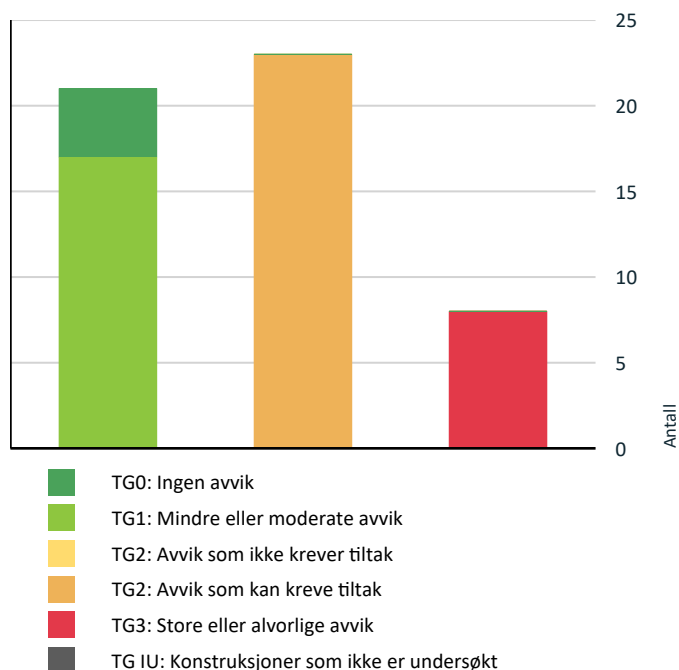
Rom i loftsetasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk i forhold til tegningen, men opprinnelige 2 soverom i loftsetasje er nå ombygd til 1 soverom.

Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

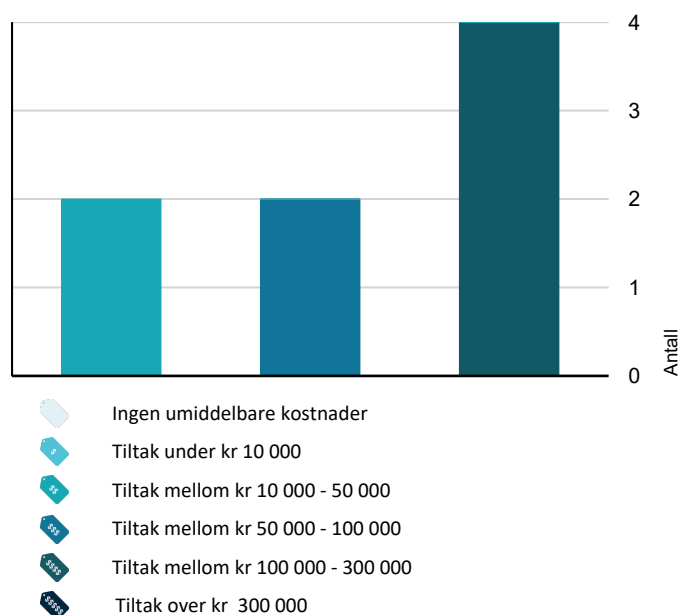
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig trapp/inngangsparti med veranda [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Verandaer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i loftsetasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjelleretasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/sparom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/sparom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/sparom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/sparom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE



Byggeår
1984

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Bolig.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Det er ikke snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Iht. byggeårets krav skal det være snøfangere på taket der hvor det er normalt og ferdes på vinterstid, men dette mangler. Beslagsløsninger, takrenner og nedløp har en del synlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat er vurdert for snøfangere på inngangssiden og på garasjen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ingen eller liten lufting i bunn av kledningen var normal byggeskikk på byggetidspunktet.

Det er stedvis værslitt/oppsprukket treborkledning. Det kan ikke utelukkes lokale råteskader.

Yttervegger ble kun besiktiget fra bakkenivå.

Tilstand på ytterkledning bør undersøkes nærmere og det kan ikke utelukkes behov for lokale tiltak.

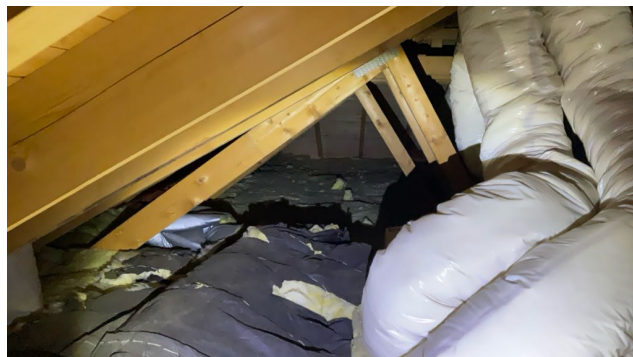
Tilstandsrapport



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.
Undertak av trebord.
Loftet har adkomst via luke i vegg i gang i loftsetasje.
Loftet ble begrenset besiktiget fra tilgjengelige områder.



! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Enkelte vinduer er med blyglass.
Vinduene er fra byggeåret og har normal slitasje.
Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

! TG 2 Dører

Entredør i malt edeltre utførelse med sideglassfelt.
Verandadør er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.
Verandadører forøvrig er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.
Dørene er fra byggeåret bortsett fra verandadør på kjøkken som er fra 2010.
Dørene har normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Verandadør/skyvedør går tregt. Årsak er trolig lite bruk og lite vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyvedøren bør utbedres med vedlikehold, smøring eller lignende.

! TG 3 Utvendig trapp/inngangsparti med veranda

Utvendig trapp/inngangsparti med veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Rekkverkshøyde er ca. 85cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm.)

Det mangler rekkverk på trapp til inngangspartiet og det mangler rekkverk på trapp til entredør garasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



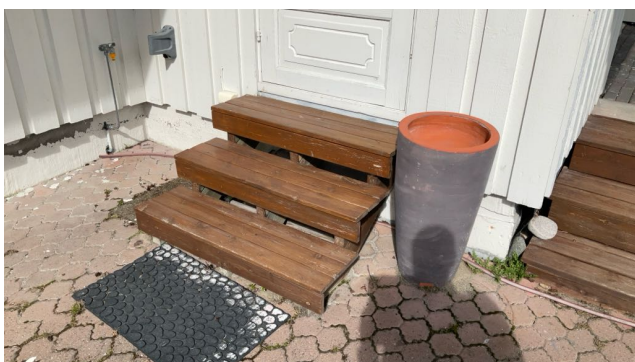
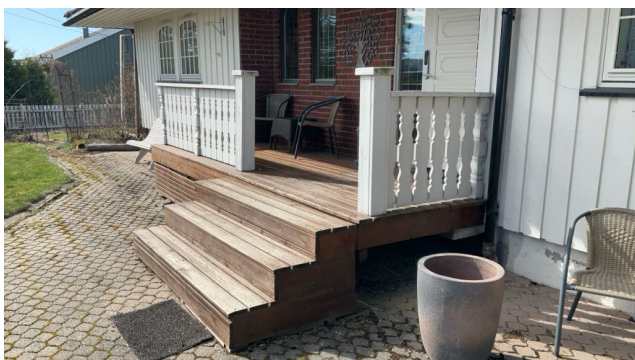
Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Andre tiltak:

Det må gjøres utbedring av fundamentering/konstruksjon pga. skjevheter.

Det må etableres rekkverk på trapper.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Verandaer

Verandaer i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepåner.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverkshøyde er ca. 85cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm.)

Det er påvist skjevheter i veranda mot nord.

Det mangler rekkverk på trapp mot nord.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat er kun vurdert for etablering av rekkverk på trapp mot nord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Garasje

Garasjen inntil boligen med utvendig adkomst.

Garasjen har betong-/lettbetongdekke.

Vegger er av trebindingsverk.

Vegger og himling innvendig er kledd med gipsplater.

2 leddporter i malt trekonstruksjon med motoriserte åpner.

Garasjen har standard fra byggeåret med normal slitasje.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Fliser, parkett, teppe, laminat og heltregulv.

Vegger: Malte flater/plater, trepanel, fliser, murpuss og teglstein.

Himling: Malte flater/plater, trepanel, himlingspanel/mdf og lettbetongelementer.

Gulv og overflater av normalt god standard med normal bruksslitasje.

Gulv og overflater er fornyet i flere rom i ca. 2010-2012 iht. eier.

TG 2 Overflater - 2

Vegg mellom 2 soverom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggen mellom 2 soverom (bak garderobe) er ikke komplett iht. eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring av veggen.

TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av lettbetong/lettklinkerelementer. Antas med tilfarergulv i trekonstruksjon.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 1 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i trapperom/gang og kjellerstue.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv i loftsetasje

Etasjeskiller/gulv i loftsetasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv på soverom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har 2-løps elementpipe.

Tilkoblet kombinert peis for vedfyring og parafinbrenner i stue 1. etasje og i kjellerstue.

Parafinbrennere er ikke i bruk da fyring med fossilt brensel i boliger er forbudt.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er brennbar plate på vegg nær sotluken.

Det mangler ildfast plate på gulv foran peis i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Rom i kjeller har hovedsaklig gulv av parkett og veggene har plater. Grunnmuren er av type Multimur som er et forskalingselement av tre med plate og bygningsskum i kjernen. Grunnmuren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, da det ikke er hulrom for inspeksjon eller mulighet for målinger. Det er påvist fuktskade i rom mot øst uten å foreta hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Det er synlig fuktskade i gang og bod i kjelleretasjen mot øst. Det ble gjort målinger med stikkelektroder i parkettgulvet i bod og målingene viste høy fuktighet/fuktskade i gulv og på grunnmuren. Dette har også medført skader i gulvfliser på bad/wc/sparom og høy fuktighet målt i gulv på vaskerom.

Dette skyldes trolig fuktighet/fukttinnig fra grunnmuren pga. sviktende/dårlig drenering og/eller dårlig fuktsikring av grunnmuren. Iht. eier ble utekranen frostskaadet i vinter og dette har medført ekstra stor fuktbelastning på grunnmuren.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Det kan ikke utelukkes fuktskader i andre rom enn det som er beskrevet over.

Det ble gjort fuktsøk med overflateinstrument på grunnmur i kjellerstue (vestsiden av bygningen) og det ble her ikke påvist unormale fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Fuktskadene må utbedres.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser (riving) for å avdekke omfanget av skadene.

Kostnadsestimatet er høyst usikkert og det kan ikke utelukkes høyere kostnad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 180 graders malt tretrapp mellom 1. etasje og loftsetasje. Boligen har 90 graders malt tretrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



! TG 2 Innvendige dører

Hvite 4-speils finerte dører.
Malte 3-speils tredører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber i gulv/karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

KJELLERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom i kjelleretasje består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Gulv: Fliser.

Vegger: Malt murpuss/teglstein/malte plater.

Oppvarming: Ingen varmekilde.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har teknisk standard fra byggeåret og har nådd forventet brukstid som våtrom.

Deler av gulvet er flatt og mangler fall til sluk.

Det er ingen kjent membranløsning/tettesjikt i gulv eller på vegger. Det er ikke synlig membran i sluket.

Det er kun naturlig ventilasjon med veggventil.

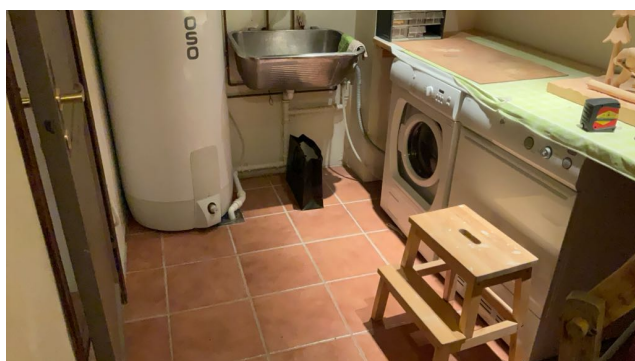
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet har god funksjonalitet iht. dagens bruk.

For å møte dagens krav til standard må vaskerommet rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

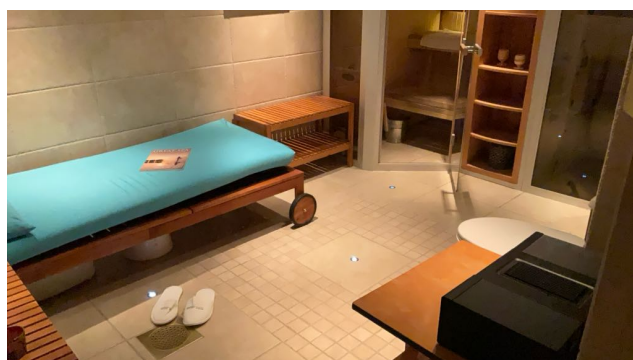
Det må gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen for å lukke avviket.

KJELLERETASJE > BAD/WC/SPAROM

Generell

Bad/wc/sparom i kjelleretasje ble oppusset i 2010 iht. eier.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeidet/oppussing av våtrommet.



KJELLERETASJE > BAD/WC/SPAROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malte slette flater/plater med downlights.

KJELLERETASJE > BAD/WC/SPAROM

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulv: Fliser.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Fra gulv ved dør til sluk ved badekar er det totalt ca. 15mm. fall mot sluket.

Øvrig gulv (i del med badstue og steamdusj) er flatt og mangler fall til sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- 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.

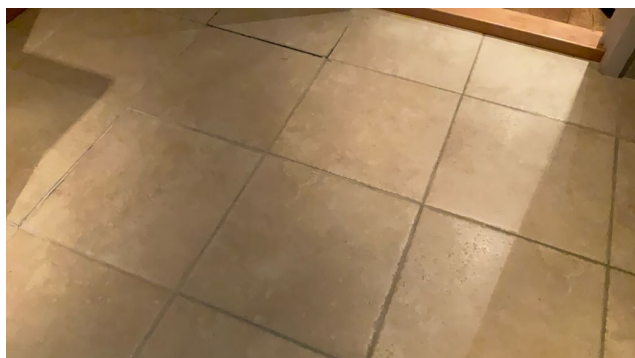
Enkelte fliser er løse.

Fra gulv ved dør til sluk ved badekar er det totalt ca. 15mm. fall mot sluket.

Øvrig gulv (i del med badstue og steamdusj) er flatt og mangler fall til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



KJELLERETASJE > BAD/WC/SPAROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det ser ut som at smøremembranen kun er smurt inntil sluket og det er ingen synlig slukmansjett under klemringen - dette er ufagmessig løsning som kan føre til lekkasje mellom sluk og betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må gjøres lokal utbedring av membran med slukmansjetter i slukene for å lukke avviket.



KJELLERETASJE > BAD/WC/SPAROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/sparom består av: Veggmont. wc. Servant på benk med fliser. Boblekar. Steamdusj. Badstue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Type sisterneløsning på wc er ikke kjent og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

KJELLERETASJE > BAD/WC/SPAROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

KJELLERETASJE > BAD/WC/SPAROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Baderommet har vegger av mur og hulltaking er dermed ikke mulig.
Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier gulvet. Dette kan skyldes påvist fuktskade i rommet ved siden av.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må sees i sammenheng med fuktskade beskrevet under punktet «rom under terreng».

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 3 Generell

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Bidé. Dusjnislus med dusjdører. Badekar med fliser på dekkisiden. Servantskap med 2 servanter. Speil og lys.

Gulv: Fliser.

Vegger: Fliser.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.

Ventilasjon: Avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har standard fra byggeåret og har nådd forventet levetid som våtrom.

Baderomsinnredningen har slitasje.

Det er riss/slitasje i flisfuger og sprekker i fliser stedvis.

Type membranløsning er ikke kjent. Det er ikke mulig å se membranen i sluket.

Gulvet har dårlig fall til sluk. Gulvet er hovedsaklig flatt og det er lokalt fall til sluk i dusjen med totalt ca. 10mm. i forhold til øvrig gulv. Det er ingen kjent membranløsning ved dørterskel/ingen kjent lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet må oppgraderes/renoveres for å møte dagens krav til standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra stue mot dusjnislus bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.

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



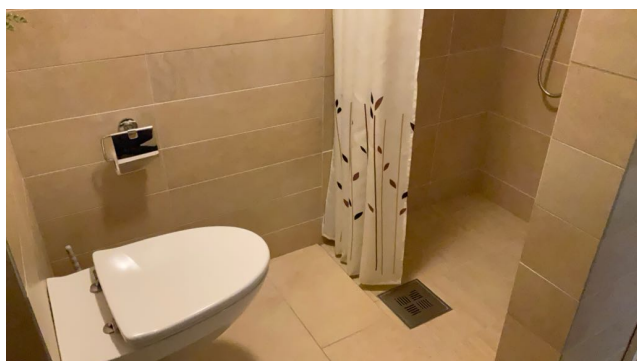
Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc i loftsetasje ble oppusset i 2010 iht. eier.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på oppussingen/våtrommet.



LOFTSETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Malt trepanel.

LOFTSETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Hovedgulvet er hovedsaklig flatt og det er oppkant med membran mot dørterskel med ca. 15mm.
Gulv i dusjnise har fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Hovedgulvet har marginalt motfall. Gulv ved dusjnise er ca. 5mm. høyere enn øvrig gulv og dette er ikke iht. preakseptert løsning. Ved eventuell lekkasje fra installasjoner vil det bli stående en del vann på gulvet før det renner ned i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak bør vurderes nærmere.

LOFTSETASJE > BAD/WC

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret og det er underliggende banemembran med ukjent utførelse antas fra 2010.
Det er synlig banemembran klemt i sluket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



LOFTSETASJE > BAD/WC

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i loftsetasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjforheng. Servantskap og speil med lys.

Vurdering av avvik:

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

Det er riss/krakellering i porselenet på servanten.

Type sisterneløsning på wc er ikke kjent og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Tiltak:

Servanten bør utbedres/skiftes ut.

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnisje bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilatorhette med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra 2010 iht. eier og har normalt god standard med normal bruksslitasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM

KJELLERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

Det er ingen synlige ventiler rundt kjølerommet/ingen synlig lufting rundt konstruksjonen. Dette er ufagmessig løsning med fare for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet består av: Gulvmont. wc og servantskap.
Oppvarming: Elektrisk panelovn.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk via himlingsventil.

Standard fra byggeåret med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger fra rørskap i vegg og til bad/wc i loftsetasje er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Utekran er skadet trolig pga. frostskaide.

Konsekvens/tiltak

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

Utekran må utbedres/skiftes ut.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg i deler av boligen. Anlegget har avtrekk fra bad/wc og toalettrom i 1. etasje samt fra bad/wc i loftsetasje. Anlegget har tilluft/utluft til trapperom i loftsetasjen og til stuen i 1. etasje.

Forøvrig er det naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler i boligen.

! TG 1 Varmesentral

Det er luft til luft varmepumpe på kjøkkenet. Varmepumpen har produksjonsår 2022.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2023 og er plassert på vaskerommet i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Andre installasjoner

Det er parafintank i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parafintanken er ikke i bruk og tilstand er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom tanken skal tas i bruk bør tilstand kontrolleres av fagperson.

! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid.
Det er nyere automatsikringer i sikringsskapet.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1984
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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



TG 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Røykvarslere, brannslange og slukkeapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drenering med drensrør rundt grunnmur fra byggeåret. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Om hele eller kun deler av drenering må utbedres/skiftes ut er høyst usikkert og må undersøkes nærmere (dette gjøres normalt ved graving rundt grunnmuren).

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av multimur som er element av tre isolert med byggeskum og betong utvendig.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er hovedsaklig skrånende ned mot vest.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret. Hovedstoppekran er plassert i skap på bad i kjelleretasje. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse

Hagestue

Byggeår

2010

Kommentar

Byggeår iht. eier og iht. datostempling på vinduer.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Frittstående hagestue.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.
Vegger er oppført med trebindingsverk og dels med murt teglstein.
Vegger av trebindingsverk er kledd med liggende trebordkledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med pappshingel og har vinduer.

Gangdør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass.

Innvendig gulv har fliser og oppvarming med elektriske varmekabler.

Ventilasjon med elektrisk avtrekksvifte og veggventil.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

394 m²/356 m²

Enebolig med garasje: 3 Trapperom, 2 Kjellerstue, 6 Bod, 3 Gang, Kjølerom, Vaskerom, 3 Bad, Trimrom, Entré, Toalettrom, 3 Soverom, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Hagestue

Bruksareal andre bygg: 12 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 000 000

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 9 150 000

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

8 000 000

Konklusjon markedsverdi

8 000 000

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Harald Posts vei 16 ,1930 AURSKOG 135 m ² 2009 2 sov	16-03-2025	6 250 000	6 300 000		6 300 000	44 681
2 Harald Posts vei 83 ,1930 AURSKOG 176 m ² 2013 4 sov	25-04-2024	6 700 000	6 700 000		6 700 000	38 068
3 Myrvoldveien 53 ,1930 AURSKOG 228 m ² 1921 5 sov	22-01-2024	6 480 000	6 300 000		6 300 000	27 632
4 Haukeveien 7 ,1930 AURSKOG 214 m ² 1970 3 sov	12-03-2025	4 300 000	4 500 000		4 500 000	21 028
5 Falletveien 10 ,1930 AURSKOG 370 m ² 2009 8 sov	20-10-2020	7 650 000	7 650 000		7 650 000	20 676
6 Schønheyders vei 10 ,1930 AURSKOG 270 m ² 1988 3 sov	20-05-2023	5 500 000	5 425 000		5 425 000	20 093
7 Linåkerveien 1 ,1930 AURSKOG 205 m ² 1977 8 sov		6 490 000				18 812
8 Linåkerveien 15G ,1930 AURSKOG 273 m ² 1991 0 sov		4 700 000	4 600 000		4 600 000	16 850

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	23 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	7 500
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	67 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	11 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje	Kr.	6 750 000

Hagestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Hagestue	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 900 000

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.	2 250 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 2 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	9 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

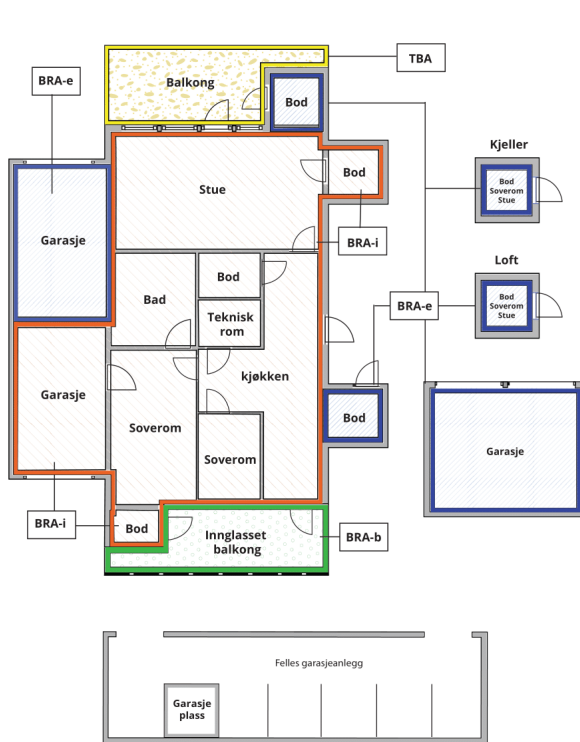
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjelleretasje	181			181	
1. etasje	149	38		187	66
Loftsetasje	26			26	
SUM	356	38			66
SUM BRA	394				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Trapperom, Kjellerstue/kinorom, Bod 1, Gang 1, Bod 2, Kjølerom, Vaskerom, Bod 3, Gang 2, Bod 4, Kjellerstue med peis, Bad/wc/sparom, Gang 3, Bod 5, Trimrom, Bod 6		
1. etasje	Entré, Toalettrom, Trapperom/gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc, Kjøkken, Stue		
Loftsetasje	Trapperom/gang, Bad/wc, Soverom		

Kommentar

TBA areal er 2 verandaer begge på ca. 33m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom i kjelleretasje har avvik med dagens bruk i forhold til tegningen. Rom i kjelleretasje er ikke godkjent iht. dagens bruk.
Rom i 1. etasje stemmer med dagens bruk i forhold til tegningen. Verandaer og inngangspartiet er ikke beskrevet på tegningene og er således ikke byggemeldt/godkjent.
Rom i loftsetasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk i forhold til tegningen, men opprinnelige 2 soverom i loftsetasje er nå ombygd til 1 soverom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert varmepumpe i 2022 av ST Elektro AS.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom i kjelleretasje tilfredsstiller ikke krav til beboelse/varig opphold. Rom i kjelleretasje tilfredsstiller ikke krav til lysforhold eller til rømningsvei.

Hagestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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 med garasje	309	85
Hagestue	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Thorbjørn Grunnan	Kunde
22.4.2025	Petter Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	392		0	1496.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Aursbråtenveien 3							
Hjemmelshaver Thorbjørn Grunnan.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veietablert og sentrumsnært boligområde ved Aursmoen.

Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn.

Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter.

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei

Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.496,1m².

Det er belegningsstein på adkomst/gårdsplass foran garasjen.

Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.

Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1983

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	17.08.1983		Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	11.04.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	21.03.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Eier	11.04.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZM1867>

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