

Tilstandsrapport



Enebolig



Langsjøveien 8, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 2, bnr. 4

Markedsverdi

3 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 28.05.2025

Rapportdato: 03.06.2025

Oppdragsnr.: 13998-1450

Referansenummer: UW7610

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopppdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

BYGNING.

Enebolig over to plan med sokkelløsning.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bolig med overflater og bygningsdeler i hovedsak fra byggeår, med enkelte utbedringer, som bl.a. varmesentral og deler av el-anlegg.

Det er forholdsvis normal bruksslitasje i forhold til alder, med enkelt unntak som bl.a. gulv i stue og kjøkken.

Det må påregnes oppgraderinger, utbedringer og modernisering av boligen for imøtegå dagens standard og krav.

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående luftet trekledning, vindskier av tre.

Saltak med W-takstoler og ventilert møneloft (loft over etasje) med utvendig tilgang.

Taktekking av enkelkrummet ru betongtakstein.

Undertak av rupanel og papp, iht. stikkprøver.

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.

Takstige til pipe med halvbeslag.

Koblede trevinduer fra byggeår.

Inadslående tredør med vindu sidefelt til hall i underetasje.

Ytterdør med 2-lags glass til vindfang 1.etasje.

To-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til hage.

Terrassedør i tre til balkong.

Balkong med støpt plate og rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1.etasje.

Gulvene er i hovedsak av tregulv og parkett.

Vegger er i hovedsak av trepanel, strie og malte plater.

Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater.

Etasjeskille av betongdekke.

Underetasje med sokkelløsning, består av innredede rom og uinnredede rom.

Yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger og oppforede gulv.

Gulvene er i hovedsak av tregulv, fliser og betong.

Vegger er i hovedsak av trepanel og mur.

Himlinger er i hovedsak av trepanel og mur.

Teglsteinspipe med ettermontert stålrør og luftekanal, sotluke i underetasje.

Tilkoblet åpen peis i peisestue.

Boligen har lakkert tretrapp med repos.

Innvendig har boligen finerdører, enkelte som skyvedører i 1.etasje, malte trefyllingsdører i underetasje.

Flere plassbygde skap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje.

Baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling.

Fliser på gulv med sokkel.

Støpejernssluk uten synlig membran, er plassert under badekar.

Tettesjikt på vegger er baderomsplater.

Sanitærutstyr og innredning består av servant, toalett, skap og badekar.

Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg og himling, tilluft under dør.

Vaskerom underetasje.

Vaskerommet har malt støpt gulv med støpejernssluk, vegger av malt mur og mur i himling.

Utstyr består av utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming med radiator.

Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

Bad underetasje.

Badet har malt støpt gulv med støpejernssluk, vegger av malt mur og mur i himling.

Utstyr består av servant, toalett og dusjgarnityr på vegg.

Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter, laminert benkeplate, heldekkende benkebeslag med vaskekummer i stål og komfyr.

Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe, samt stålrør. Stoppekran er plassert underetasje.

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Stakeluker i underetasje, avløpslufing over tak.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Kombi varmtvannsbereder på 195 og 90 liter med trykktank, som varmekilde til varmtvann og radiatorer.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i teknisk rom.

Det er brannslukningsapparat, udatert og husbrannslange i underetasje.

Røykvarsler i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Terrenget mot bygning fra nord/vest er relativt flatt.

Beskrivelse av eiendommen

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. kunde.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	245 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	200 m ²
Totalpris	3 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger, datert 3.7.1973.

Det er registrert kun mindre endringer.

Det foreligger ferdigattest datert 12.6.1974.

Garasje

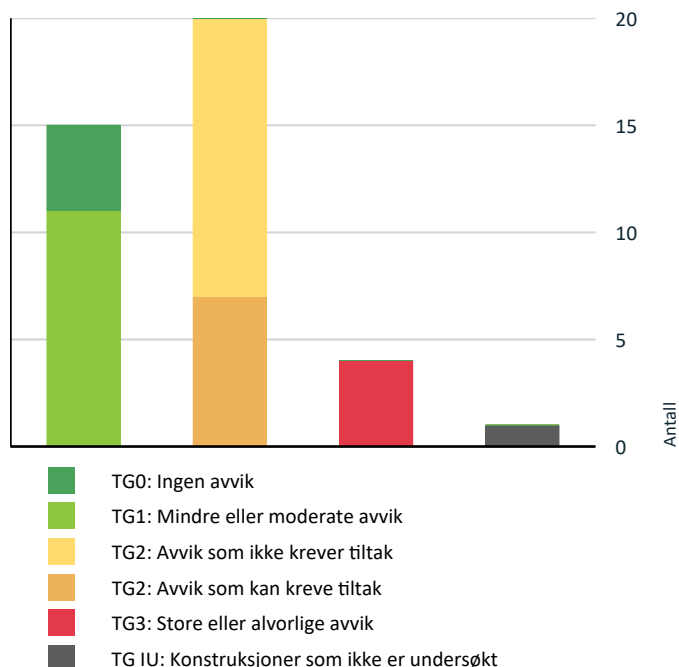
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegning, datert 16.7.1975.

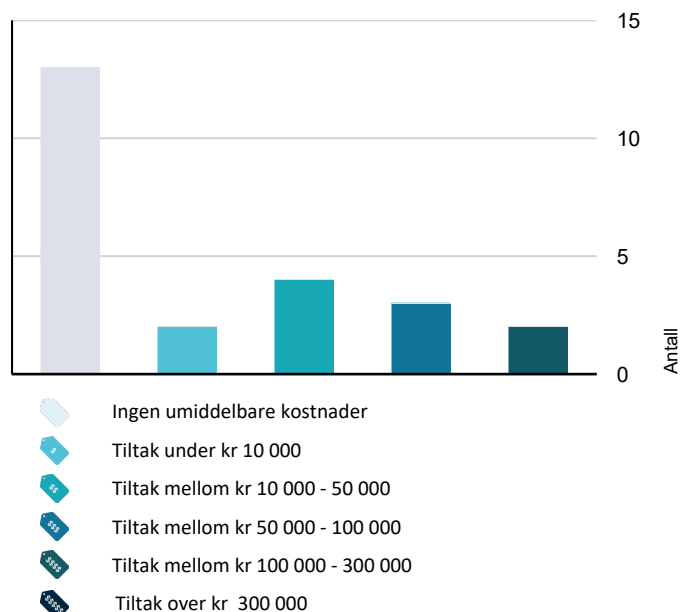
Det foreligger ferdigattest datert 3.11.1975.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Frittliggende garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

På befaringsdagen var det oppholdsvær. Selger var tilstede på befaringen og ga enkelte opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Overflater - parkett stue/kjøkken [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeår er satt ut fra ferdigattest.
Kartutsnitt viser eiendommens tomt
med bygninger.

Anvendelse
Ubebodd bolig.

Standard
Enebolig over to plan med sokkelløsning.
1. etasje består av inntrukket inngangsparti til vindfang, hall, bad, to soverom, der et har tilgang til sør/øst vendt balkong, kjøkken, og stue med utgang til hage mot sør/vest.
Underetasje har overbygget inngangsparti til hall, peisestue, et soverom, bad, vaskerom, teknisk rom og bod.
Oppvarming med kombi bereder til radiatorer.
Boligen har eldre standard i hovedsak fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen har noe etterslep på vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av enkelkrummet ru betongtakstein.
Undertak av rupanel og papp, iht. stikkprøver.
Tekninger er fra byggeår, iht. kunde.
Besiktiget fra tak og møneloft.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er mye mose på tak.
Normal forventet brukstid på betongtakstein og undertak er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Andre tiltak:
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Takstein må holdes reint for mose.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Papp undertak.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige til pipe med halvbeslag.
Det er vurdert at bygningsdelen har samme alder som taktekking.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.
Besiktiget fra tak, stige og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist fuktmerker ved pipegjennomføring på møneloft og det kan være utettheter med beslag på pipe.
Stigetrinn har rustdannelser.
Takrenner er ikke rengjort.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Pipebeslag må undersøkes nærmere av faginstans og må mulig skiftes.
Rust på stigetrinn tærer på metallet og det anbefales at disse skiftes.
Takrenner må rengjøres hvert år.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Stigetrinn og beslag bør utbedres.

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger i trekonstruksjon med stående luftet trekledning, vindskier av tre.
Isolering av yttervegger er ukjent, ut fra tykkelse på vegger kan det være ca. 10 cm isolasjon.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Eldre kledning fra byggeår, stedvis sprekt kledning og begrenset isolert med ca. 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Sprekte bord bør skiftes.

Det bør vurderes etterisolering av yttervegger, som et energi besparende tiltak.

Kostnadsestimat er kun for skifte av sprekte bord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kledning har værslitasje og sprekker.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med W-takstoler og ventilert møneloft (loft over etasje) med utvendig tilgang. Isolert med ca. 10 cm og papp.
Begrenset innsisert fra gangbane.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktmerker og delvis skadet underpanel ved pipegjennomføring.
På befaringstidspunktet ble det ikke målt unormal fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Pipebeslag må gjennomgås av faginstans.

Kostnadsestimert under "Nedløp og beslag".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Møneloft.



Synlige fuktmerker på underpanel ved pipegjennomføring.

TG 2 Vinduer

Koblede trevinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Eldre vinduer med tilnærmet normal slitasje i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer opprettholder sin funksjon, men grunnet begrenset isolasjonsevne og tetthet bør det påregnes at vinduer skiftes om ikke lenge.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vinduer har aldersslitasje.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Inadslående tredør med vindu sidefelt til hall i underetasje.
Ytterdør med 2-lags glass til vindfang 1.etasje.
To-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til hage,
datert 1972 (usikkert årstall).
Terrassedør i tre til balkong.

Eldre dører med bruksslitasje, som opprettholder sin funksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med støpt plate og rekkverk av tre.
Selger har bygget nytt rekkverk og utbedret dekke etter befarings.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpning i rekkverk ned til dekke er ca. 15 cm, dagens krav er 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det anbefales at åpning reduseres til dagens krav for å hindre at barn setter seg fast.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Balkong med nytt rekkverk og utbedret dekke.

INNENDIG

TG 2 Overflater

1.etasje.
Gulvene er i hovedsak av tregulv og parkett.
Vegger er i hovedsak av trepanel, strie og malte plater.
Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater.

Parkett i stue og kjøkken er vurdert under eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tregulv har slitasje.

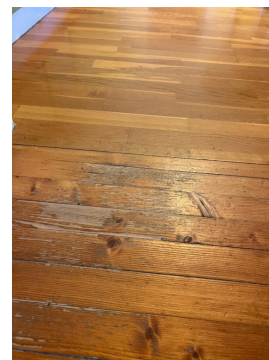
Fuktmerker ved pipe i stue og på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

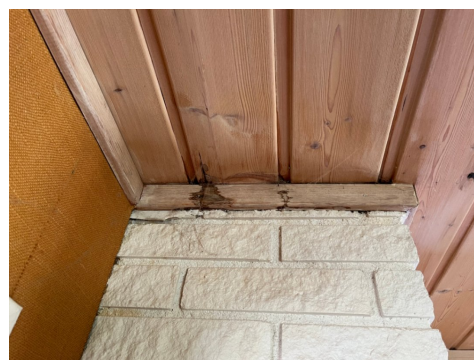
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes utbedring av gulv og generell modernisering.
Det bør undersøkes nærmere årsak til fuktmerker, ses i sammenheng med pipebeslag og observasjoner på møneloft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitasje på tregulv.



Fuktmerker ved pipe i stue.



Fuktmerker ved pipe på kjøkken.

TG 2 Overflater - underetasje

Underetasje.

Gulvene er i hovedsak av tregulv, fliser og betong.
Vegger er i hovedsak av trepanel og mur.
Himlinger er i hovedsak av trepanel og mur.

Det er normal bruksslitasje på overflater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tregulv har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tregulv bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Tregulv har slitasje.

! TG 3 Overflater - parkett stue/kjøkken

Parkett i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Ved radiator er det fuktskader på parkett og fuktmerker på vegg.

Parkett på kjøkken har slitasje.

Parkett er falmet etter tepper o.l.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkett og veggplater må avdekkes for ytterligere undersøkelser av omfanget i område med fuktskade.

Parkett må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skadet parkett og fuktmerker på vegg ved radiator..



Skadet parkett ved radiator.



Slitt parkett på kjøkken.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betongdekke.

Det er ikke målt vesentlige skjevheter på gulv i 1. etasje.

Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

! 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.

På generelt grunnlag informeres følgende:

I egen bolig før TEK10 tredje i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

! TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Teglsteinspipe med ettermontert stålrør og luftekanal, sotluke i underetasje.

Tilkoblet åpen peis i peisestue.

Kunde opplyser at det er satt inn stålrør i pipe.

Iht. NRBR er siste feiing utført 20.1.2021 og siste tilsyn utført 6.12.2013.

Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen.

Ta eventuelt kontakt med kommunen for rapport, da dette var før sammenslåingen av brannvesnene

Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.



Pipe med stålrør og luftekanal.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje med sokkelløsning, består av innredede rom og uinnredede rom.

Yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger og oppforede gulv.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder og foretatt hulltaking i utforet yttervegg i peisestue mot sør/vest, fuktmåling i trevirke viste ikke utslag på unormal fukt.

Det presiseres at dette ikke betyr fravær av fuktskade i andre rom og at rom under terreng har en risiko for fukt fra terreng og at bygningsdelen bør holdes under oppsikt, eventuelt med flere hulltakinger/fuktmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis noe mindre saltutslag, som er tegn på fuktgjennomtrenging.

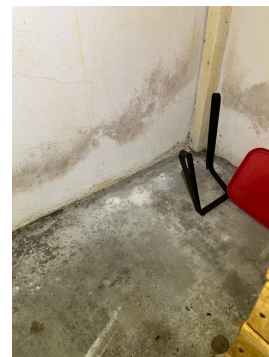
Eldre kjellere/underetasjer må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke påvist synlige skader i underetasje, som følge av unormal fukt, men etasjen må følges godt med på og det kan ikke utelukkes utvendig fuktsikring avhengig av utvikling av fukt i underetasje. Etablering av avfuktere kan være et nyttig tiltak i denne type konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Saltutslag på gulv/vegg.



Fuktmåling i utforet vegg mot terreng, viste ingen utslag.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med repos.

Trappa er bygget på en opphøyet platting, med noe uheldig avslutning på trinn.

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 bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp på platting.

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører, enkelte som skyvedører i 1.etasje, malte trefyllingsdører i underetasje.
Eldre dører, som trenger litt justeringer og mindre utbedringer.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Flere plassbygde skap.



Plassbygde skap.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad 1.etasje fra byggeår.
Toalett er skiftet i de senere år, iht. kunde.
Våtrommet blir vurdert ut fra byggeår også opp mot dagens krav.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.
Grunnet alder må det påregnes helrenovering av våtrommet.



Bad 1.etasje

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Vindu er i våtsonen til badekar, uten synlig fuksikring og kan bli utsatt for fukt.
- Våtsone til badekar er 1m fra karets ytterkanter.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fukskader på tilstøtende konstruksjoner.

Dører eller vinduer som er plassert i våtsoner, må være beskyttet mot fukt for at de ikke skal ta skade.
Det bør etableres dusjkabinett og vindu blir godt vedlikeholdt til våtrommet blir renoveret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel.
Kunde opplyser at det er gulvvarme i tillegg til radiator.
Det er fall mot sluk.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er flislagt oppkant mot terskel på ca. 70 mm, det er forutsatt at membran er trukket opp bak fliser.

1.ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Støpejernssluk uten synlig membran, er plassert under badekar.
Det er tilgang til sluk da det er plassert i fremkant av badekaret, det er også mulig å fjerne frontdeksel, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring.
Tettesjikt/membran under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.
Tettesjikt på vegger er baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

På bakgrunn av at sluk og membran/tettesjikt er over 50 år og har passert normal brukstid, er det vurdert at membran/tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller vanntett.
Det er utett gjennomføring i vegg under servant.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Grunnet alder på sluk, membran/tettesjikt bør det påregnes totalrenovering av våtrommet, inntil dette blir gjort anbefales etablering av dusjing i kabinett.
Ved manglende tetthet på membran/tettesjikt vil det kunne føre til fukskader på tiliggende rom og konstruksjoner ved bruksvann og lekkasjevann.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Sluk under badekar.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av servant, toalett, skap og badekar. Eldre utstyr med unntak av toalett som er nyere, opprettholder sin funksjon, ved renovering er det påregnelig med skifte av utstyr.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg og himling, tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vindfang mot badekar. Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik. Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Eldre bad i underetasje fra byggeår.

Badet har malt støpt gulv med støpejernssluk, vegger av malt mur og mur i himling.

Utstyr består av servant, toalett og dusjgarnityr på vegg.

Det er nedsenk i dusjsone og fall mot sluk.

Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke bygget som et våtrom etter dagens standard og krav.

Det er ikke synlig membran/tettesjikt på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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

Tilstøtende gulv og vegger er av mur/betong og det er ingen stor risiko for fuktskader slik det blir benyttet i dag.

Skal rommet oppgraderes til dagens våtromsstandard må det foretas helrenovering.

Kostnadsestimat er satt for helrenovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bad underetasje.



Støpejernssluk i dusjsone.

UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner/rom, som er av mur.
Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk, observasjoner, materialvalg og alder.
Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold utover de forhold som er avdekket under "Rom under terreng".

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Eldre vaskerom i underetasje fra byggeår.
Vaskerommet har malt støpt gulv med støpejernssluk, vegger av malt mur og mur i himling.
Utstyr består av utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin.
Det er fall mot sluk.
Oppvarming med radiator.
Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke bygget som et våtrom etter dagens standard og krav.
Det er ikke synlig membran/tettesjikt på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstøtende gulv og vegger er av mur/betong og det er ingen stor risiko for fuktskader slik det blir benyttet i dag.

Skal rommet oppgraderes til dagens våtromsstandard må det foretas helrenovering.

Kostnadsestimat er satt for helrenovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vaskerom underetasje.



Sluk på vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner/rom, som er av mur.
Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk, observasjoner, materialvalg og alder.
Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold utover de forhold som er avdekket under "Rom under terreng".

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter, laminert benkeplate, heldekkende benkebeslag med vaskekummer i stål og komfyr.
Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.
Parkett er vurdert under eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Eldre innredning med bruksslitasje, fuktskadet bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning fra byggeår.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator.
Avtrekksløsning er ikke synlig, det kan være ført til luftkanal i pipe, dette bør undersøkes nærmere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe, samt stålrør.
Deler av anlegget er oppgradert i de senere år.
Stoppekran er plassert underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Eldre vannrør fra byggeår har passert anbefalt brukstid.
Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran funksjonstestet ok.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Deler av anlegget er oppgradert i de senere år.
Stakeluker i underetasje, avløpslufting over tak.

Vurdering av avvik:

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

Eldre avløpsrør fra byggeår har passert anbefalt brukstid.
Anbefalt brukstid for avløpsrør av støpejern er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

TG 2 Varmesentral

Kombi varmtvannsbereder på 195 og 90 liter med trykktank, som varmekilde til varmtvann og radiatorer.
Kunde opplyser at anlegget er fra ca. 2019, det er også årstallet på påfyllingsskjema. Årstall er usikkert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årstall på anlegget er usikkert, det er irr og rust på vannrør, som kan indikere at anlegget er eldre enn fra 2019.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør gjennomgå av faginstans og utføre service.
Kostnadsestimat er kun for gjennomgang.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmesentral.

Tilstandsrapport



Irr og rust på vannrør.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i teknisk rom.

Det foreligger samsvarserklæring for ombygging/rehabilitering av anlegg med bl.a. ny inntakskabel, oppgradering av sikringsskap, nye kurser til VVB og EI-kjele.
Se samsvarserklæring fra Slorbak og Thoresen AS, datert 28.10.2016.

Siste tilsyn av el-anlegget utført 19.5.2014 uten avvik, iht. Høland og Setskog Elverk AS.

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.
1972 Det er ikke kjent om hele anlegget ble skiftet ved rehabilitering i 2016.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så langt kunde kjenner til.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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?
Ja Tilsyn 19.5.2014.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

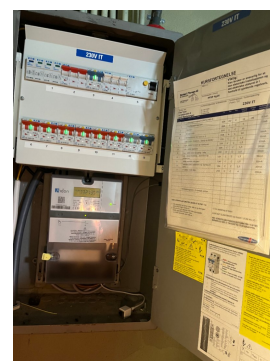
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Generell kommentar

På grunnlag av dokumentasjon om rehabilitering av deler av anlegget i 2016 og tilsyn uten avvik i 2014 er det ikke behov for utvidet el-kontroll. Det bemerkes at undertegnede taksmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



Sikringsskap i teknisk rom.

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er brannslukningsapparat, udatert og husbrannslange i underetasje. Røykvarslere i begge etasjer.

Det skal være minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være slukkeutstyr som kan brukes i alle rom, som f.eks. pulverapparat på minst 6 kg, skum- eller vannapparat på minst 9 liter eller på minst 6 liter med eff.klasse på minst 21A. Eventuelt annet med tilsvarende slukkekapasitet. Utstyr skal ikke være over 10 år.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.
Opplysning fra kunde.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen synlig fuktsikring av grunnmur og lysgraver.
Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Det er vurdert ut fra alder på bygning og observasjoner i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Ukjent fuktsikring/drenering av grunnmur og lysgraver.
Det er observert enkelte tegn på fukt fra terreng i underetasje.
Anbefalt brukstid for drens-system med drensledninger er ca. 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det er viktig med god fuktsikring og drenering av grunnmur og lysgraver, så ikke konstruksjoner og bygningsdeler under bakkenivå blir skadet. Underetasje må holdes under oppsikt og det kan ikke utelukkes utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lysgraver må være godt drenert.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Det er noen riss i mur som bør følges med på.

! TG 2 Terrengforhold

Terrenget mot bygning fra nord/vest er relativt flatt.

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.

Skal bygningen redreneres anbefales terrengtilpasning med fall utover for å unngå unødig overflatevann mot grunnmur.
Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. (dvs. jevnt fall på 6 cm, 3 m fra vegglivet.) Iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Flatt terreng mot nord/vest.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. kunde.

Det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår.
Vurdert ut fra byggeår og alder.

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.

Anbefalt brukstid for PE-rør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Ståltank

Ståltank i teknisk rom, som ikke er i bruk.

Selger opplyser at den ble benyttet til fyringsolje, ukjent om det foreligger krav om sanering e.l.

Årstall: 1973

Kilde: Produksjonsår på produkt



Ståltank i teknisk rom.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling og lagring.

Byggeår

1975

Kommentar

Byggeår er satt ut fra ferdigattest.

Standard

Garasje har grovstøpt plate med ringmur, yttervegger med innvendig panel og utvendig tre kledning, åpen saltak konstruksjon teknet med takstein.

To sidehengslede porter og en dør av tre.

Normal standard med innlagt strøm.

Vedlikehold

Noe manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 200 m²/200 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, 2 Bad, 3 Soverom, Vindfang, Peisstue, Teknisk rom, Gang, Bod, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 550 000

Konklusjon markedsverdi

3 550 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Mølleveien 23 ,1940 BJØRKELANGEN 142 m ² 1976 3 sov	27-08-2023	3 990 000	3 825 000		3 825 000	26 937
2 Mølleveien 10 ,1940 BJØRKELANGEN 185 m ² 1975 4 sov	24-03-2025	3 990 000	3 900 000		3 900 000	21 081
3 Eidsliveien 4 ,1940 BJØRKELANGEN 176 m ² 1975 2 sov	06-05-2025	2 890 000	2 800 000		2 800 000	15 909
4 Eidsliveien 13 ,1940 BJØRKELANGEN 252 m ² 1974 4 sov	16-06-2024	3 990 000	3 800 000		3 800 000	15 079

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 gebyrer, fakturert beløp for 2024 inkl. renovasjon, feier, vann/avløp og eiendomsskatt. Kr. 23 740
Iht. Aurskog-Høland kommune.

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 23 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 4 850 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 500 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 3 350 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 330 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 100 000

Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 230 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 580 000

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. 800 000

Beregnet tomteverdi Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 400 000

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	104			104	7
Underetasje	96			96	
SUM	200				7
SUM BRA	200				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Vindfang		
Underetasje	Hall m/trapp, Peisstue, Teknisk rom, Gang, Bad, Bod, Vaskerom, Soverom		

Kommentar

Balkong er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: ca. 2,38 m.

Målt takhøyder i underetasje: Varierende fra ca. 2,31 m til ca. 2,44 m.

Arealmåling av underetasje/kjeller kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påforing.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, datert 3.7.1973.

Det er registrert kun mindre endringer.

Det foreligger ferdigattest datert 12.6.1974.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten avvik.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegning, datert 16.7.1975.

Det foreligger ferdigattest datert 3.11.1975.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	179	21
Garasje	0	45

Kommentar

Enebolig

S-rom er teknisk rom og bod.

Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Erik Taiet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	4		0	2297 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Langsjøveien 8, 1940 Bjørkelangen

Hjemmelshaver

Taiet, Else Helene

Kommentar

Det foreligger tinglyst målebrev, datert 16.4.1993, med oppgitt areal på 2 298 m².

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i skogsområde ved Setskogveien øst for Bjørkelangen sentrum i Aurskog-Høland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Tinglyst veirett, iht. kjøpekontrakt av 20.3.1973.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Uregulert eiendom.
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).
Eiendommen befinner seg i gul støysone fra vei.
Eiendommen befinner seg i hensynssone for flom, ras- og skredfare, som for øvrig gjelder store deler av kommunen og er ikke spesifikt for denne eiendommen.
Opplysninger fra kommunens kartportal.

Om tomten

Eiet tomt på 2.297 m², som er opparbeidet med plan, beplantning og skiferheller, for øvrig er store deler av tomten naturtomt.
Gruset innkjøring og parkering.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger tinglyst skylddelingsforretning datert 18.12.1972, kjøpekontrakt datert 20.3.1973, målebrev datert 16.4.1993.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
845 740	2023	Formuesverdi som primærbolig, iht. Skatteetaten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2003	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2025	Utfylt av selger og gjennomgått.	Gjennomgått	4	Nei
Oppdragsbekreftelse	16.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	15.05.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	02.06.2025	Sit.kart, planopplysninger, gebyrer	Gjennomgått	4	Nei
Dokumentasjon Elektro	02.06.2025	Samsvarserklæring fra 2016. Tilsynsinformasjon 2014.	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	12.06.1974	Ferdigattest bolig.	Gjennomgått	1	Nei
Feie- og brannvesen	28.05.2025	Opplysninger fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS.	Gjennomgått	2	Nei
Tinglyste dokumenter	02.06.2025	Skylddelingsforretning 1972. Kjøpekontrakt 1973. Målebrev 1993.	Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	02.06.2025	Tegning bolig 1973. Tegning garasje 1975.	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	
2	13.06.2025	Det er lagt til opplysning om oljetank.
3	08.07.2025	Oppdatering gjelder utbedring av balkong og nytt rekkverk etter befarings.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UW7610>

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