

Tilstandsrapport



Enebolig



Myrullveien 1, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 75, bnr. 245

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 05.09.2025

Rapportdato: 24.09.2025

Oppdragsnr.: 22579-1014

Referansenummer: YZ1509

Foretak: KAI TORE NÆSS

Takstingeniør: Kai Tore Næss

Vår ref: KTN



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

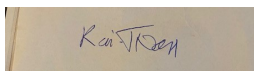
Kai Tore Næss

"Norges Takstingeniørers Forening (NTIF) følger den høyeste standard innen takseringsbransjen gjennom strenge krav til faglig kompetanse for medlemskap. For å bli medlem av NTIF må en være utdannet bygningssakkyndig, med formell byggteknisk utdanning. Det sikrer at alle medlemmer har en solid utdanning og kompetanse i takseringsfaget. Dette er avgjørende for kvaliteten på arbeidet som utføres, ettersom en takstingeniør må kunne vurdere bygningers tilstand og verdi nøyaktig og upartisk.

Kravene til etterutdanning og sertifisering er også blant de høyeste i landet. Dette betyr at takstingeniører må kontinuerlig oppdatere sine kunnskaper og ferdigheter for å holde tritt med nye forskrifter og lover. Denne løpende opplæringen er viktig slik at takstingeniøren leverer tjenester av høyeste kvalitet og er oppdatert på beste praksis i bransjen.

Man kan derfor være trygge på at rapportene utført av en NTIF-sertifisert takstingeniør er grundige, nøyaktige og pålitelige."

Rapportansvarlig



Kai Tore Næss

Uavhengig Takstingeniør

kai-tore@outlook.com

995 28 180

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.

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, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Garasje - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med en eldre takstein og undertettet med taktro og d-papp

Utført med stålrenner i samme stil som bolig

Bindingverk av 4" påført forhudningspapp og kledd med stående tømmermannspanel.

W-stoler og ingen avvik kunne observeres

Garasjevinduer malte

Dør som er malt og leddport som er malt. Leddport har garasjeåpner

INNENDIG

[Gå til side](#)

Uisolert garasje med synlige/åpne konstruksjoner. En av veggene er isolert og utført med veggplater og øvrige vegger er klargjort for isolering med at det er pådratt forhudningspapp.

Betonggulv som ikke er stålpusset, men disset ut under støping

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Normal ventilering av en uisolert garasje

Enkelt el -opplegg som er typisk for garasje

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering og fuktsikring er fra byggeår. Fuktsikring av muren er

særlig gjeldende på vestvegg som har gjenfylte masser

Fundamentert med betongplate og det er murt en blokkhøyde

oppå denne for å heve bunnsvill vegg. Mot vest er det ca en meter

mur for å tilpasse garasje i terrenget

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking ble byttet i 2006 og utvendig tak er bygget med taktro av rupanel fra byggeår, undertetting fra takskifte i 2006 som er d-polyester, 1 toms sløyfer og tekket med dobbeltkrummet betongstein. Opprinnelig ble boligen bygget uten takutstikk i gavler, men under nevnte takbytte ble det samtidig etablert utstikk i gavlvegger. Helbeslått pipe og beslag over vannkapper montert 2006 ifm takbytte. Takkonstruksjonen er utført av selvlaget W-stoler sammenføyet med hullplater. Kaldtloft som er isolert i undergurt

Utvendig vegger i 1 etg er konstruert med bindingverk av 4" med vindspærre, sløyfer og stående tømmermannspanel. Bygd i tråd med byggeskikken i 1972. Utvendig kledning er stedvis såpass værslitt at utskiftning er fornuftig

De fleste av vinduene er fra 1984 og er såkalte vippevinduer(H-vinduer), men det er også vinduer fra byggeår - et og annet vindu er skiftet ut og siste gang et vindu av pvc i 2011 . Flere av vinduene bærer preg av alder.

Inngangsdør i 1 etg fra 2024, inngangsdør i kjeller fra 2006 og terrassedør fra 1986 og er værslitt

Terasse i syd med to trappetrinn som igjen deler denne. Terasse i nord med overbygg på den vesentligste plassen.

Fra parkering mot hovedinngang er det en trapp av

betongsten/heller og kantstein. Denne har ugjort seg og bør rettes

opp. Ellers er utvendig trapper av impregneret treverk og normalt slitt. Rekkverk har lavere høyde enn dagens krav og bør utbedres om man skal ta et vedlikehold av rekkverk generelt.

Markiser som fungerer, men har værslitt duk, Stakittgjerd som bør vaskes og overflatebehandles og muligens skifte ut noen bord pga råte. Hønsehus som ikke ble nøye inspisert. Godt opparbeidet hage med beplantning og bed. Vegger i kjeller er konstruert med leca og påforet innvendig med treverk. Etasjeskille mellom kjeller og 1 etg er konstruert av bjelkelag av trevirke

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger utført av malte plater og det er rom med brystpanel.

Himling har dels trepanel og himlingsplater, gulvene utført med parkett, laminat og flis

Trebjelkelag fra byggeår.

Det var ikke krav om radonsperre i byggeår og det er ikke foretatt

målinger i ettertid - dette anbefales å måle

Lecamur eller tilsvarende påforet med trekonstruksjon og isolasjon.

Det ble boret et hull og det ble målt fuktighet på treverket i påforingen av kjellermuren som viste 14% og det ble målt RH som var på 68 og 22 grader og ingen utslag på fuktindikator - måleresultatet ga ingen indikasjon på fuktproblemer. Men det anbefales likevel å undersøke dette mer grundig pga alder og ikke dokumenterte arbeider.

Trapp fra underteg til 1 etg med tette opptrinn. Trappehullet i 1 etg er tettet igjen og benyttes i dag som bod for 1 etg. Dette kan enkelt tilbakestilles for å aktivere bruk av trappen.

Dels glatte innvendige dører fra byggeår og dels trespeils dører montert ifm oppussinger foretatt opp igjennom årene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Flislagt gulv og vegger på badet som ble etablert et sted mellom 1980 og 1990. Egen dusjsone, servant med nedfelt vask og toalett Måling av treverk var under målbare verdier. Luftfuktigheten var samme som i det tilstøtende rommet og ble målt til RH 54% og 23 grader C

Bad/vaskerom i kjeller:

Himlingen er malt trepanel fra byggeår. Badet ble etablert 2008/2009 og faglærte håndverkere som tømmer, rørlegger, elektriker og flislegger ble leid inn for å etablere badet fra bunnen av. Det ble montert helt nytt utstyr og innredninger ved ferdigstillelse av badet i 2009

Himlingen er malt trepanel fra byggeår. Fliser på vegg fra 2008 Flislagt gulv fra 2009.

Det antas at fuktettingen er utført av smøremembran med nødvendig tilbehør iht forskriftskravene fra 2007. Utstyr av høy standard i 2009 som boblebad, badstue, vegghengt klosett. Dusjnisje bygget av glassbyggerstein. Mekanisk avtrekk ut gjennom på vegg som fører luft ut gjennom yttervegg. Tlluft via luftespalte under dørbladet. Tilliggende konstruksjoner i våtsone er utvendig murvegg og ikke mulig med hulltaking

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenskrog og fronter antas å være fra byggeår med diverse

Beskrivelse av eiendommen

oppgraderinger som nye benkeplater og tilføyning av mer skap.
Kjøkkenventilator med avtrekkskanal ut gjennom vegg.
Kjøkkenet i kjeller:
Ble etablert i 2011
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er hovedsaklig kobberør fra byggeår med diverse oppgraderinger. Ved etablering av kjøkken og våtrom i kjeller i 2008 -2011 ble det installert rør i rør av plast og det er montert et fordelerskap på badet.
Det meste av avløpsrørene er skjult, men noe er synlig i kjeller og det er pvc rør
Naturlig ventilasjon med ventiler gjennom vegg. Mekanisk avtrekk på våtrom og på kjøkken. Avtrekksvifte på bad i 1 etg er ikke funksjonstestet da denne var frakoblet strømbryter.
Varmepumpe etablert i 2024
Røykvarslere og branslokkeapparat uten avvik
Elektrisk anlegg med automatsikringer og kursfortegnelse i sikringsskap.
Røykvarslere og branslokkeapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt noen undersøkelser av byggegrunn utover at det antas leire ut fra beliggenheten.
Det er drenert rundt boligen etter første gang i 1972. Det er opplyst at det ble gravd ned og foretatt en masseutskifting med drenerende masser, drenert og påført ny grunnmursplast en gang på 90 tallet.
Kjellermur fra byggeår og det antas 20 cm Leca eller lignende lettklinkerblokker. Det er påvist noe sprekkdannelse i overflatepuss, men dette antas å være normale svinnsprekker
Tomt som er dels skrånet og dels flat med god terrengtilpasning av boligen.
Tomten ligger under marin grense, men kun en liten del av det sør-vestre hjørnet av tomten som ligger i et aktsomhetsområde. selve bygningen er plassert utenfor aktsomhetsområdet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er noe avvik fra byggemeldte tegninger i 1972 og dagens bruk. Det meste av underetg er innredet for bruk til varig opphold uten at dette er søkt om. Det er etablert vinduer som rømningsvei på innredet rom i underteg og det anbefales å søke om å få dette godkjent. Undertg er innredet som en generasjonsbolig og trappen opp til 1 etg er ikke revet og fjernet, men tett med et gulv og brukes i dag som bod for 1 etg. Dette gulvet kan enkelt fjernes for å gjenåpne bruk av trappen.

Bruken av 1 etg er i tråd med byggemeldte tegninger i 1972, men planløsningen er noe endret samt at arealet er noe utvidet.

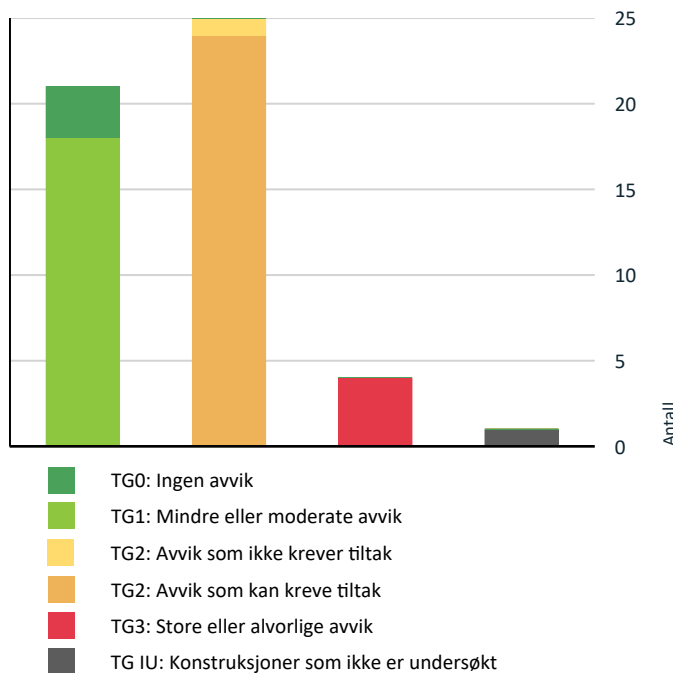
Garasje

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

Takhelling er flatere enn på byggemeldt tegning, men dette er ikke et ulovlighetsforhold. Ferdigattest er utstedt i 1987

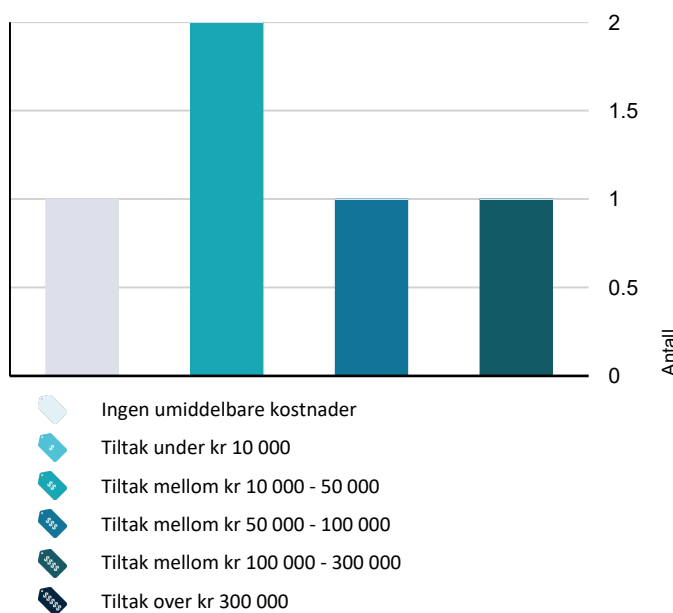
Sammendrag av boligens tilstand

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

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Garasje

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1972

Anvendelse

Bolig

Tilbygg / modernisering

2024	Oppgradering/m odernisering	Nytt dusjgarnityr i begge etg, byttet peisovn i stue 1 etg, Etablering av varmepumpe i 1 etg
2022	Oppgradering/m odernisering	Ny inngangsdør i 1 etg
2021	Oppgradering/m odernisering	Soverom i 1. etg ble pusset opp med parkett gulv, MDF plater og malt tak. Ny inngangsdør i 2022, nytt dusjgarnityr begge bad i 2024.
2020	Etablering takoverbygg på eksisterende platting i nord i nord	Frittstående takoverbygg på terrasse i nord ved inng.parti
2009	Etablering av rom kjeller - herunder morderniisering av våtrom	Pusset opp hele underetg til slik det fremstår i dag - i tidsrommet 2008-2011. Kjøkkenet i underetg ble etablert i 2011. Nytt gulv på to innredet rom i 2020
2006	Takbytte	Nytt undertak, lekting og takstein ble lagt nytt. Beslag som takrenner med tilbehør, øvrige beslag og takutstikk i gavler ble etablert med nye vindskier

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Besiktiget fra takfot i stige. Skyvde opp stein og så på undertak som er utført med taktro av rupanel fra byggeår, undertetting fra takskifte i 2006 som er d-polyester, 1 toms sløyfer og tekking med dobbeltkrummet betongstein

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

Nedløp og beslag

Takrenner med tilbehør, vannkappebeslag og pipebeslag fra ny taktekking som selger opplyser om at var i 2006.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingverk av 4" med vindsperre, sløyfer og stående tømmermannspanel. Bygd i tråd med byggeskikken i 1972

Vurdering av avvik:

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

Mellom hver underligger er det "luset" som musetetting. Dette gir mindre lufting enn anbefalt, men var en vanlig måte å gjøre dette på i 1972. Noen kledningsbord og især mot syd har tendens til sprekk og råteskader,

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det anbefales å gå over og vedlikeholde evt skifte værslitte bord.



Noe værslitte kledningsbord

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Selvlaget W-stoler sammenføyet med hullplater.

TG 2 Vinduer

De fleste av vinduene er fra 1984 og er såkalte vippevinduer(H-vinduer), men det er også vinduer fra byggeår - et og annet vindu er skiftet ut og siste gang et vindu av pvc i 2011 . Flere av vinduene bærer preg av alder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

De fleste vinduene antas å være fra byggeår og bør skiftes ut

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:

På grunn av alder bør generelt vindusbytte vurderes.

Tilstandsrapport



Vinduer trenger vedlikehold

TG 2 Dører

Ny hovedytterdør 2022, terrassedør fra 84, er værslitt og trenger vedlikehold. Dør i underetg er fra 2006 men er mangelfullt montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Gjelder terrassedør som er værslitt. Dør i underetg er mangelfullt montert

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Må vedlikeholdes med overflatebehandling, men kan med fordel byttes ut. Det må monteres beslag og bedre tetting under dør



Terrassedør i 1 etg bærer preg av alder og trenger vedlikehold



Dør i underetg må utbedres med beslag og bedre tetting under dør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terasse i syd med to trapprinn som igjen deler denne. Terasse i nord med overbygg på den vesentligste plassen. Overbygget ble etablert i 2022 på en eksisterende platting som er litt uvisst når ble bygget. Veranda og terrasser er i følge eier jevnlig vedlikeholdt med behandling og utskifting av bord. Overbygget liten veranda ved inngangsparti er støpt med overflate av skifer med rom under. Det var under befaringen ikke indikasjoner til fukt i himling kjeller og i følge eier har det aldri blitt observert lekkasje her.

Årstill: 2022

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kravene var lavere når veranda ble bygget

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ingen umiddelbare tiltak anbefales annet enn å gå over og vedlikeholde værslitte elementer



Overbygget terrasse i nord

TG 3 Utvendige trapper

Fra parkering mot hovedinngang er det en trapp av betongsten/heller og kantstein. Denne har ugjort seg og må rettes opp. Det er i tillegg ei murt trapp fra plassen utenfor garasje og opp til platting i syd. Ellers er utvendig trapper av impregneret treverk og normalt slitt. Rekkverk har lavere høyde enn dagens krav og bør utbedres om man skal ta et vedlikehold av rekkverk generelt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kravet til høyde rekkverk var ikke de samme dagens under etablering av rekkverket

Steintrapp som har ugjort seg

Trapp opp til platting i syd har ugunstig mål på opptrinn og inntrinn som og mangler rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Trapp er for bratt og mangler rekkverk



Trinnene har ugjort seg



Rekkevrk har ikke dagens krav til høyde

TG 2 Andre utvendige forhold

Markiser som fungerer, men har værslitt duk, Stakittgjerde som bør vaskes og overflatebehandles og muligens skifte ut noen bord pga råte. Hønsehus som ikke ble nøye inspisert. Godt opparbeidet hage med beplantning og bed

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værlitt stakittgjerde som trenger overflatebehandling - samme med markiser

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behandling av stakittgjerde og utskifting av markiseduk.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Vegger har plater på vegg og det er rom med brystpanel. Himling har dels trepanel og himlingsplater, gulvene parkett, laminat og fliser på flere tørre rom i undertg.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er avvik:

Skader på overflater gjelder knuste fliser i underetg og riper på gulv soverom 1 etg og innredet rom underteg samt oppsvulming i laminat/parkett skjøt

Tar forbehold om at det kan komme flere skader til syne når møbler er tømt

Konsekvens/tiltak

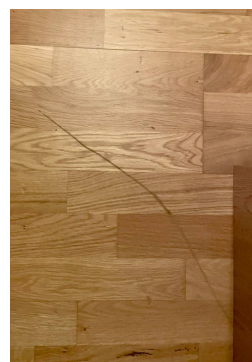
- Tiltak:

Overflater gulv anbefales utbedret med å bytte ut flis og laminatstaver evt usynliggjøre riper med rep.sett beregnet for parkett og laminat

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Svelling i skjøt gulv 1 etg



Ripe på parkettgulv

Tilstandsrapport



Knust flis på gulv i kjeller

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble fortatt tilfeldige målinger som avdekket 2 cm på det lille soverommet og en cm i stue.

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.

Ingen tiltak anbefales da dette ikke er økonomisk rasjonelt

TG 2 Radon

Det var ikke krav om radonsperre i byggeår og det er ikke foretatt målinger i ettertid

Vurdering av avvik:

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

Dette var ikke vanlig å hensynta når boligen ble bygget

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å måle radonnivået og gjøre tiltak mot dette om det måles over anbefalte verdier. Radon er skadelig.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår. Vedovn(såkalte svartovn) i underetg innstallert ukjent år og peisovn i 1 etg ble installert i 2024. Pipe og ildsted ble kontrollert av feier i 2021 og det ble ikke avdekket mangler i denne kontrollen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Til informasjon ble ikke manglende ildfast plate under feieluke betegnet som et avvik i tilsynet det henvises til.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Lecamur eller tilsvarende påført med trekonstruksjon og isolasjon. Det ble boret et hull og det ble målt fuktighet på treverket i påforingen av kjellermuren som viste 14% og det ble målt RH som var på 68 og 22 grader og ingen utslag på fuktindikator - måleresultatet ga ingen indikasjon på fuktproblemer. Men det anbefales likevel å undersøke dette mer grundig pga alder og ikke dokumenterte arbeider.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp fra underteg til 1 etg med tette opptrinn. Trapphullet i 1 etg er tettet igjen og benyttes i dag som bod for 1 etg. Dette kan enkelt tilbakestilles for å aktivere bruk av trappen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen mangler håndløper og mangler rekkverk i sin helhet

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Må montere rekkverk. Uten å ha noe å holde seg i øker risikoen for fall og skader

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trappen mangler rekkverk i sin helhet

TG 1 Innvendige dører

Dels glatte dører fra byggeår og dels trespeils dører ifm oppussinger foretatt opp igjennom årene.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt gulv og vegger på badet som ble etablert et sted mellom 1980 og 1990. Egen dusjsone, servant med nedfelt vask og toalett

Vurdering av avvik:

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

TG3 kommer opp på grunn av alder og ingen dokumentasjon. Ved undersøkelse av tilstøtende konstruksjoner kunne man imidlertid ikke under befaringen registrere fukt i konstruksjonen.

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.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet er av en alder som tilsier rehabilitering fra og med grunnarbeider og nytt røropplegg i nær fremtid. Eier har nylig montert vinylfliser oppå opprinnelig flisgulv

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fliser på gulvet under vinylfliser



Nylig monterte vinylfliser

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Måling av treverk var under målbare verdier. Luftfuktigheten var samme som i det tilstøtende rommet og ble målt til RH 54% og 23 grader C

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Himlingen er malt trepanel fra byggeår. Badet ble etablert 2008/2009 og faglærte håndverkere som tømrer, rørlegger, elektriker og flislegger ble leid inn for å etablere badet fra bunnen av. Det ble montert helt nytt utstyr og innredninger ved ferdigstilling av badet i 2009

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Himlingen er malt trepanel fra byggeår. Fliser på vegg fra 2008

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv fra 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

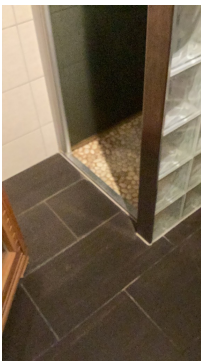
Det er ikke tilfredsstillende fall mot dusjsone sluk som er det eneste sluket på våtrommet. Det er montert en list på gulv i dusjsone og denne vil stoppe lekkasjevann. Det kan måles en tendens motfall

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

List i dusjsone må fjernes. Fliser må fjernes og det må etableres fall på gulvet so ledes til sluk, nytt tettesjikt og nye fliser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



List på gulv som stopper evt lekkasjevann fra å renne til sluk

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det antas at fukttettingen er utført av smøremembran med nødvendig tilbehør iht forskriftskravene fra 2007.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr av høy standard i 2009 som boblebad, badstue, vegghengt klosett. Dusjnise bygget av glassbyggerstein.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

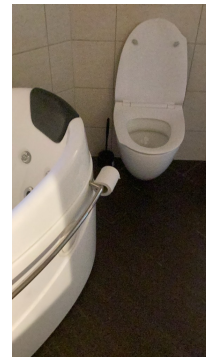
Vurdering av avvik:

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

Det antas at toalettarmen og sisternen er montert på flislagt vegg og så blendet igjen med kasse for toalettarm. Men det anbefales likevel å bore et hull under toalettstål for å ha kontroll på om det skal komme en lekkasje

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Anbefales å bore et lite hull under toalettstål

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk ut gjennom på vegg som fører luft ut gjennom yttervegg. Tilluft via luftespalte under dørbladet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilliggende konstruksjoner i våtsone er utvendig murvegg og ikke mulig med hulltaking

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenskrog og fronter antas å være fra byggeår med diverse oppgraderinger som nye benkeplater og tilføyning av mer skap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det bemerkes at benkeplate stedvis er montert over den opprinnelige platen. Det er ikke lekkasjevakt eller vannstopp eller forebyggende installasjoner for å redusere omfanget av en vannlekkasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det anbefales en aquastopp eller lignende for å redusere konsekvensene en vannlekkasje. Det bemerkes at vaskemaskin er montert på kjøkken. Det anbefales å montere denne på et våtrom.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekkskanal ut gjennom vegg.

UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble etablert i 2011

Årstall: 2011 Kilde: Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Hovedsaklig kobberrør fra byggeår med diverse oppgraderinger. Ved etablering av kjøkken og våtrom i kjeller i 2008-2011 ble det installert rør i rør av plast og det er montert et fordelerskap på badet.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

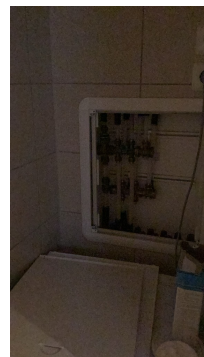
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

I ytterveggen bak varmtvannsbreder går det vannrør inn igjennom kjøkkenveggen og over og under kjøkkenvinuet. Ved 3- 4 anledninger har selger opplevd at vannet i disse rørene har frosset, i perioder hvor det har vært ekstra kaldt.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:

Det anbefales at dette undersøkes nærmere av en rørlegger.



Fordelerskap på badet i kjeller



Stoppekran i vegg med luke

! TG 2 Avløpsrør

Det meste av avløpsrørene er skjult, men noe er synlig i kjeller og det var pvc rør. Med tanke på byggeår kan det ikke utelukkes at det er noe støpejernsrør(soil), men dette må evt undersøkes med en mer nøyaktig rørspeksjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Rør på loftet for utlufting av avløpsanlegget har retning litt opp og litt ned. bør kontrolleres av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Dette bør undersøkes nærmere av en rørlegger da dette ikke er mitt ekspertiseområde.



Merkelig fallretning på rør

! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon med ventiler gjennom vegg. Mekanisk avtrekk på våtrom og på kjøkken. Avtrekksvifte på våtrom i 1 etg var ute av funksjon på grunn av at den var frakoblet strømbryter

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er rom med ikke tilfredsstillende luftutskiftning og mekanisk vifte på badet i 1 etg er ute av funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Gå gjennom alle rom og etablere bedre luftutskifting.

! TG 1 Varmtvannstank

2008

! TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe

Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring

! TG 2 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og kursfortegnelse i sikringsskap.

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 Installert ved bygging av bolige i 1972

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?

Ukjent

Det er utført tileggsarbeider og vedlikehold og utbyttinger etc i forbindelse med andre endringsarbeider av boligen

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 Siste kontroll 2016

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei I følge eier

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, sammenligner egget 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 Anbefaler en full kontroll av anlegget

Generell kommentar

Utvidet kontroll av elektriker anbefales. Det informeres om at jeg ikke har den rette kompetanse for detaljert kontroll av el-anlegg.

! 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 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 og branslokkeapparat

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 ikke foretatt noen undersøkelser av byggegrunn utover at det antas leire ut fra beliggenheten.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drenert rundt boligen etter første gang i 1972. Det er opplyst at det ble gravd ned og foretatt en masseutskifting på midten av 90 tallet med drenerende masser(singel), ny drenering og påført ny grunnmursplast

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Langs store deler av muren er grunnmursplast fra 5 til 10 cm under dagen. Og i tillegg mangler det klemlist i toppen av grunnmursplasten - list som skal slisses inn i mur og festes.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Grunnmursplasten må utbedres med evnt å skjøte på det som er under dagen og klemlist må etableres og monteres fagmessig smat at denne skal ligge over bakkenivå.



Det er ikke montert kantlist på grunnmursplasten. I tillegg ligger gr.mursplast stedvis under dagen

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kjellermur fra byggeår og det antas 20 cm Leca eller lignende lettklinkerblokker. Det er påvist noe sprekkeformasjoner i overflatepuss, men dette antas å være normale svinnsprekker

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er særlig under ytterdør i underteg

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



Murt skråkant fra såle og til mur løsnet

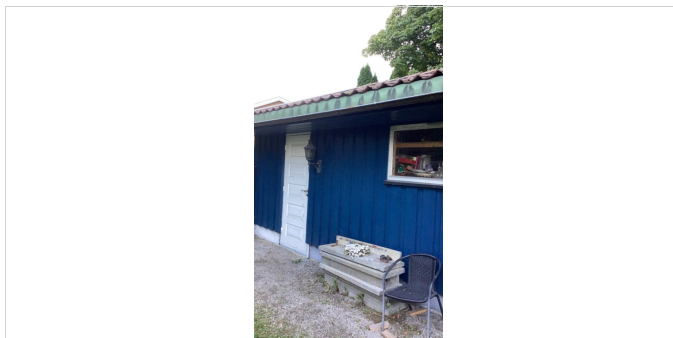
! TG 0 Terrengforhold

Tomt som er dels skrånet og dels flat med god terrengtilpasning av boligen.

Tomten ligger under marin grense, men kun en liten del av det sør-vestre hjørnet av tomten som ligger i et aktsomhetsområde. selve bygningen er plassert utenfor aktsomhetsområdet.

Tilstandsrapport

GARASJE



Byggeår
1987

Anvendelse
Bilparkering og lagring

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekket med en eldre takstein og undertettet med taktro og d-papp

Årstall: 1987 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det ble ikke påvist avvik under befaring og TG2 settes pga alder

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.
- Når takteking 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.

! TG 1 Nedløp og beslag

Utført med stålrenner i samme stil som bolig

Årstall: 1987 **Kilde:** Offentlig informasjon

! TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingverk av 4" påført forhudningspapp og kledd med stående tømmermannspanel.

Årstall: 1987 **Kilde:** Offentlig informasjon

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

W-stoler og ingen avvik kunne observeres

Årstall: 1987 **Kilde:** Offentlig informasjon

! TG 2 Vinduer

Garasjevinduer malte

Årstall: 1987 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

! TG 2 Dører

Dør som er malt og leddport som er malt. Leddport har garasjeåpner

Årstall: 1987 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Uisolert garasje med synlige/åpne konstruksjoner

Årstall: 1987 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Gjelder betonggulvet - har slitasje som har ført til svanker hvor det kan bli stående vann som igjen vil føre til mer slitasje

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør utbedres med å påføre tyntflytende betong for å unngå stående vandammer på gulvet.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betonggulv som ikke er stålpusset, men disset ut under støping

Årstall: 1987 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Et garasjeggulv bør ha 5 cm fall mot port for å unngå at vannavrenning fra biler med saltinnhold blir stående på gulvet - dette kan føre til forvitring av betongen

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å prime eksisterende gulv for så å påføre en masse som tåler tynt sjikt og da påse fall mot port

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Ventilasjon

Normal ventilering av en uisolert garasje

Årstall: 1987 Kilde: Offentlig informasjon

! TG 2 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.

Enkelt anlegg med strøm som går på samme måler som bolig.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1987
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- 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 Siste kontroll i 2016
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 Utvidet kontroll anbefales

Generell kommentar

Utvidet kontroll av elektriker anbefales. Det informeres om at jeg ikke har den rette kompetanse for detaljert kontroll av el-anlegg.

! 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.

Frittstående garasje under 50 m² plassert i god avstand fra bolig

- Er det skader på røykvarslere?
Nei Er ikke montert røykvarslere
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Frittstående garasje
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei Det er ikke slokkeapparat i garasje

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Frittstående garasje

TOMTEFORHOLD

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering og fuktsikring er fra byggeår. Fuktsikring av muren er særlig gjeldende på vestvegg som har gjenfylte masser

Årstall: 1987 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drenering bør undersøkes nærmere og en utbedring eller utskifting kan ikke utelukkes

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med betongplate og det er murt en blokkhøyde oppå denne for å heve bunnsvill vegg. Mot vest er det ca en meter mur for å tilpasse garasje i terrenget

Årstall: 1987 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasjeproper i betonggulvet som antas skyldes etsing av betong fra veisalt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Er mulig å prime og påføre spesialmasse for dette

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

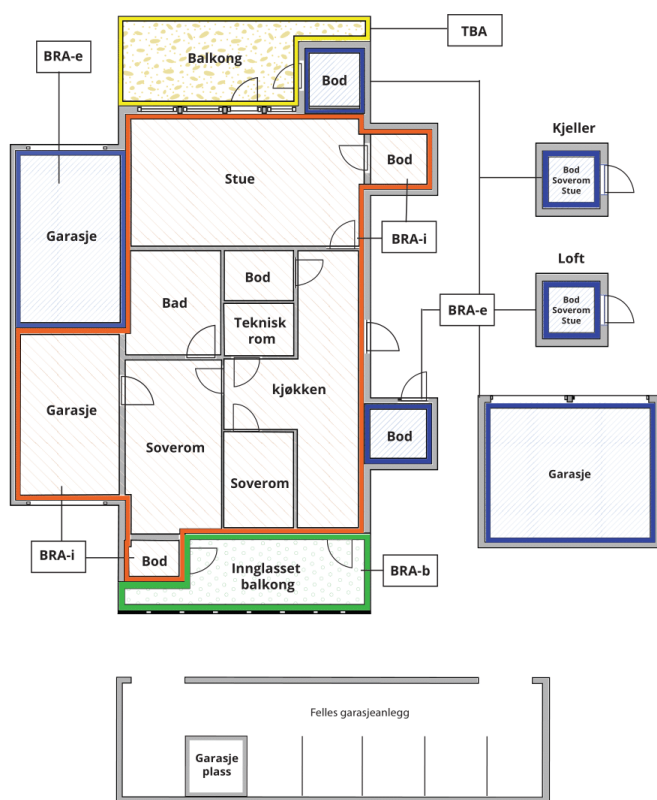
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	92			92	75
Underetasje	89			89	
SUM	181				75
SUM BRA	181				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bod(trappenedgang)		
Underetasje	Gang, gang 2, bod, bod 2, kjøkken, bad/vaskerom, innredet rom brukt som stue, gang 3, innredet rom brukt som sov 1, innredet rom brukt som sov 2		

Kommentar

Takhøyde 1 etg er 2,37
Takhøyde underetg er 2,13

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er noe avvik fra byggemeldte tegninger i 1972 og dagens bruk. Det meste av underetg er innredet for bruk til varig opphold uten at dette er søkt om. Det er etablert vinduer som rømningsvei på innredet rom i underteg og det anbefales å søke om å få dette godkjent. Undertg er innredet som en generasjonsbolig og trappen opp til 1 etg er ikke revet og fjernet, men tettet med et gulv og brukes i dag som bod for 1 etg. Dette gulvet kan enkelt fjernes for å gjenåpne bruk av trappen. Bruken av 1 etg er i tråd med byggemeldte tegninger i 1972, men planløsningen er noe endret samt at arealet er noe utvidet.

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: Soverom i 1. etg ble pusset opp i 2021 med parkett gulv, MDF plater og malt tak. Ny inngangsdør i 2022, nytt dusjgarnityr i 2024. Montert varmepumpe 2024

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		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Takhelling er flatere enn på byggemeldt tegning, men dette er ikke et ulovlighetsforhold. Ferdigattest er utstedt i 1987

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	168	13
Garasje	0	47

Kommentar

Enebolig	Rundet opp til nærmeste hele tall Målene er satt opp iht dagens bruk
Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Kai Tore Næss	Takstingeniør
	Monica Bergo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	75	245		0	1215.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Myrullveien 1							
Hjemmelshaver Bergo Monica							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende nær sentrum på Bjørkelangen med gangavstand til butikker, kollektive knutepunkter med mer.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal vei

Tilknytning vann

Kommunal

Tilknytning avløp

Kommunal

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkering, plen beplantning og terreng har fallretninger i fra boligen.
Merknad: Noe av tomten som brukes mot øst er utenfor eiendomsgrense

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
300 000	2011	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	10.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	
2	24.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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