

Tilstandsrapport



Enebolig



Linåkerveien 1, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 192, bnr. 56

Markedsverdi

7 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 382 m² BRA-i: 345 m²



Befaringsdato: 25.08.2025

Rapportdato: 27.08.2025

Oppdragsnr.: 10816-24096

Referansenummer: VY1737

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Petter Larsen

Uavhengig Takstingeniør

larsen@takstpartner.no

922 11 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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.



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1977.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1983.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

I tillegg er det hagebod på eiendommen som er praktisk til lagringsplass.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med 1 takoppløft. Undertak av trebord.

Det er kneloft og møneloft.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp, beslag og pipebeslag av metall.

Trapperom til kjeller har flat takkonstruksjon av tre med taktekkning av asfaltapp.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.

Fasade/kledning har bekledningsstein/Mexistein.

Fasade/kledning på gavler og takoppløft er av stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2006/2008 og PVC vinduer med 2-lags glass. 2013.

2 takvinduer i 2. etasje har produksjonsår 2021.

I uinnredet kjeller er det koblede vinduer fra byggeåret.

Malte entredører av tre, antas fra byggeåret.

PVC terrassedører og verandadør med 2-lags glass prod. 2013.

Terrassedør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass prod. 2004.

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

Takoverbygd veranda i trekonstruksjon. Spaltegulv av tre. Rekkverk i tett trekonstruksjon.

Utvendige trapper av metall med trinn av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Gulvbelegg, parkett, laminat, fliser og betong.

Vegger: Malte flater, tapet, trepanel, panelplater, baderomsplater, murpuss og fliser.

Himling: Himlingsplater, trepanel og malte slette flater.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Gulv i kjeller er av betongdekke mot grunn.

Trapper: 90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje. 90 graders tretrapp mellom kjeller og 1. etasje. Rett betongtrapp i kjellerinngang.

Innerdører: Formpressede dører og malte tredører. Ståldør til teknisk rom. Til leilighet kjeller: Slett hvit dør som er lyd-/brannklassifisert 35db/b30

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue 1. etasje.

Vannbåren gulvvarme på kjøkken i 1. etg. samt bad/wc/vaskerom og stue/kjøkken i kjelleretg. (varmes fra varmtvannstank).

Elektrisk gulvvarme i entre og baderom i 1. etg.

Elektrisk gulvvarme på bad/wc i 2. etg.

Luft-til-luft varmepumper i 1. etasje og i 2. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom i kjelleretasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett.

Baderomsinnredning med servantskap, speilskap og veggskap.

Vaskerom i 1. etasje består av: Benkeskap. Benk med nedfelt vaskeum av metall. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Badekar.

Baderomsinnredning med servantskap og speilskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i kjelleretasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og profilerte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Oppvaskmaskin. Komfyr. Kjøleskap.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og laminerte slette fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum av komposittmateriale.

Ventilator med avtrekk.

Integrert platetopp, stekeovn, kombiovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør er av kobber og deler av plast med rør i rør.

Innvendige avløpsrør er av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra vaskerom og bad i 1. etasje og avtrekk fra bad i 2. etasje.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkken i 1. etasje.

Det er avtrekk fra elektrisk vifte på bad i kjelleretasje.

Luft-til-luft varmepumper i 1. etasje og i 2. etasje.

Varmtvannstanken er dobbelmantlet og er på hhv. 198 og 120 liter og er plassert i teknisk rom som har sluk i gulv.

Vannbåren gulvvarme på kjøkken i 1. etasje og på stue/kjøkken og bad i kjelleretasje.

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Det er solcelleanlegg for strømproduksjon. Anlegget ble montert i 2022 iht. eier.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på solcelleanlegget og

Beskrivelse av eiendommen

dette må innhentes.

Røykvarslere og slukkeapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tomten rundt boligen er hovedsaklig flat og med fall på terrenget fra grunnmur.

Tomten (hagen) skråner ned mot vest.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledning er av plast (PEL).

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	382 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	345 m ²
Totalpris	7 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er noen avvik på rominndelingen i 1. og 2. etasje i forhold til tegningen.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

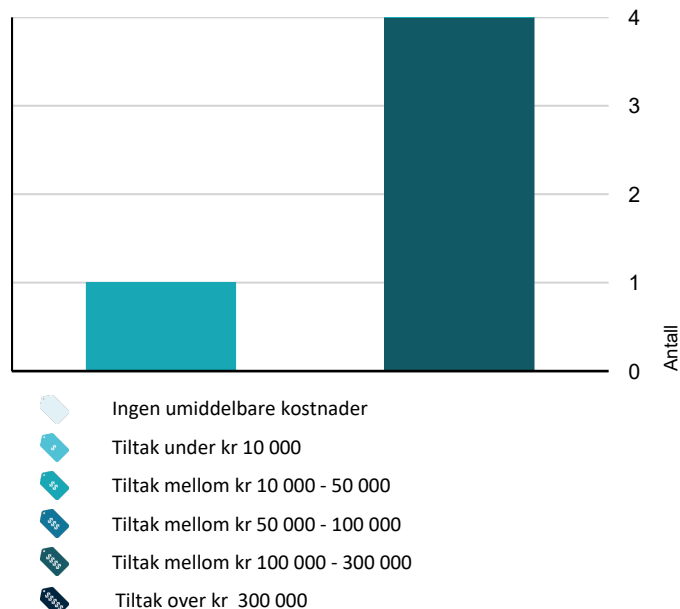
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takoverbygd veranda [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 3 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	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 > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Kjelleretasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Kjelleretasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeår iht. tidligere takst/eier.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2022 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekkingen er gjort av eier selv som er ufaglært.

Taktekkingen på trapperom til kjeller er av asfaltpapp og alder er her ukjent.

Taktekkingen og sluk med avløpsrør bør her kontrolleres jevnlig.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, beslag og pipebeslag av metall fra 2022 iht. eier.
Beslag på utlufing er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Avviket gjelder beslag på utlufingen.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har bekledningsstein/Mexistein.
Fasade/kledning på gavler og takoppløft er av stående treborkledning.

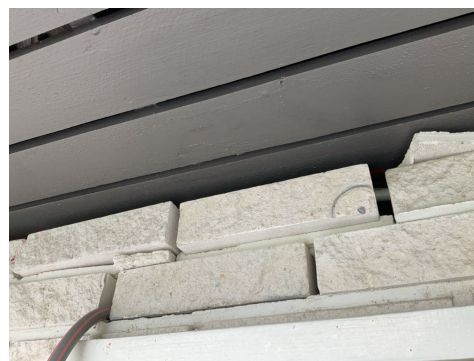
Vurdering av avvik:

- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det finns ikke dreneringshull i nedre kant av utvendig forblending.

Type lufting mellom utvendig forblending og veggen er ikke kjent.
Det er ingen synlig luftespalter i bunn eller topp.

Konsekvens/tiltak

- Utvendige sprekkdannelser må tettes.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltakskonstruksjon av tre med 1 takoppløft.

Undertak av trebord.

Det er kneloft og møneloft.

Kneloft ble begrenset besiktiget fra luker.

Trapperom til kjeller har flat takkonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

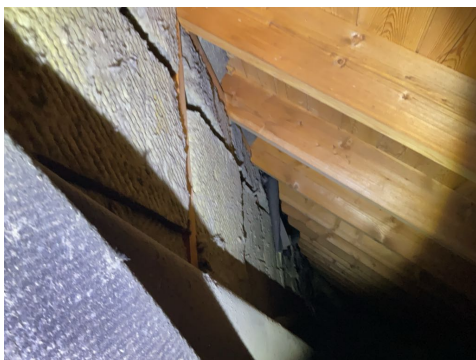
Det er manglende (løs) vindsperredek og manglende luftespalte mellom isolasjon og undertak synlig fra kneloft på østsiden. Manglende vindsperre fører til svekket isolasjonsevne. Manglende luftespalte kan føre til kondensskader i konstruksjonen.

Det er stedvis misfarget undertak og bjelker på loftet etter tidligere lekkasjer før ny taktekkning ble lagt. Det ble ikke registrert noe fuktighet i undertak eller på loftet på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene bør utbedres.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2006/2008 og PVC vinduer med 2-lags glass. 2013.

2 takvinduer i 2. etasje har produksjonsår 2021.

I uinnredet kjeller er det koblede vinduer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er gliper/utett mellom vinduene og veggen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Dører

Malte entredører av tre antas fra byggeåret.

PVC terrassedører og verandadør med 2-lags glass prod. 2013.

Terrassedør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass prod. 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Det er manglende omramminger og det er gliper (utett) mellom dørene og veggen.

Hovedentredør er utett mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tetting med vindsperre og utvendig komplettering må utføres.

TG 2 Takoverbygd veranda

Takoverbygd veranda i trekonstruksjon.

Spaltegulv av tre.

Rekkverk i tett trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde er ca. 96cm. og tilfredsstilte byggeårets krav. (dagens krav er 100cm.)

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



TG 2 Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av metall med trinn av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Det er råteskade i 1 trebord på trinn til trapp soverom.
Avvik på rekkverkshøyde gjelder trapp til soverom.
Avvik på åpninger i rekkverk gjelder begge trapper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene bør utbedres.

Råteskadet treverk må skiftes ut.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Gulvbelegg, parkett, laminat, fliser og betong.
Vegger: Malte flater, tapet, trepanel, panelplater, baderomsplater, murpuss og fliser.
Himling: Himlingsplater, trepanel og malte slette flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulv har stedvis stor slitasje.
Laminatgulv har stedvis svelleskade i skjøter.
Det er stedvis gliper i parkett- og laminatgulv.
Det er stedvis ufagmessig listverk med bla. gliper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

TG 2 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Gulv er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis merkbare skjevheter/planavvik på gulv i kjelleretasje.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis merkbare skjevheter/planavvik på gulv i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har 2-løps elementpipe.
Tilkoblet peisovn i stue 1. etasje.

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boder og teknisk rom i kjeller har gulv av betong og vegger av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjeller.

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

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.



TG 3 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Stue i kjeller har gulv av laminat og veggene har panelplater.
Hulltaking er foretatt i stue og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

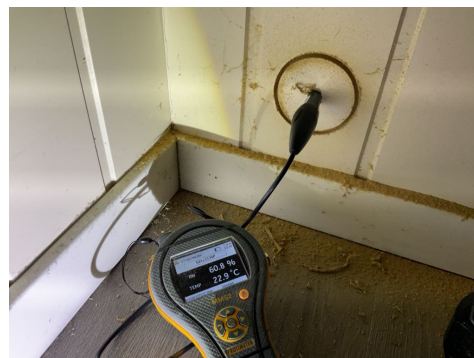
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det ble målt med stikkelektroder i treverk/bunnsvill mot grunnmur. Det ble målt 21% fuktighet (vektprosent) i treverket og dette er vått treverk. Dette vil kunne utvikle seg til fuktskade og soppvekst over tid.
- Det er montert dampspærre/plast bak plater på utforet grunnmur og dette er ikke anbefalt løsning.
- På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

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.

Ved eventuell oppussing av etasjen bør dampspærren/plasten fjernes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Innvendige trapper

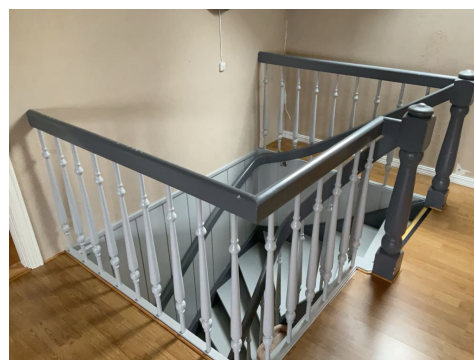
90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



TG 2 Innvendige trapper - 3

Rett betongtrapp i kjellerinnang.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på 1 side i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør være håndløper på begge sider i trappeløpet.

! TG 2 Innvendige trapper - 2

90 graders tretrapp mellom kjeller og 1. etasje.

Vurdering av avvik:

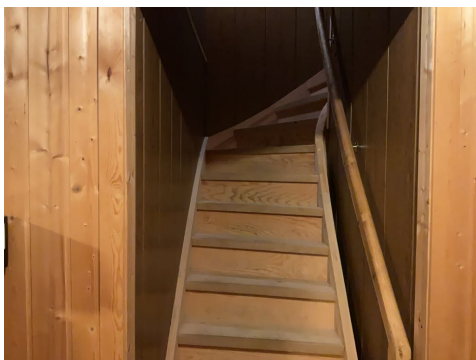
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på 1 side i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør være håndløper på begge sider i trappeløpet.



! TG 2 Innvendige dører

Formpressede dører og malte tredører.

Ståldør til teknisk rom.

Til leilighet kjeller: Slett hvit dør som er lyd-/brannklassifisert 35db/b30

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom i kjeller ble bygget i 2010 iht. tidligere salgsopplysninger.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

Våtrommet ble da bygget av tidligere eier selv som var ufaglært.



KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malte slette flater.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med vannbåren gulvvarme.

Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 25mm.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og det antas å være smøremembran fra 2010 (ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon).

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon om mulig.



KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Bad/wc/vaskerom består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Utstyr og innredninger antas å være fra 2010 og har normal bruksslitasje.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot bad.

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

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



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 3 Generell

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, speilskap og veggskap.

Gulv: Fliser.

Vegger: Baderomsplater.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har teknisk standard fra byggeåret.

Baderommet har slitasje og har nådd forventet levetid som våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot våt sone bad.

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

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



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerommet i 1. etasje består av: Benkeskap. Benk med nedfelt vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Vinylbelegg.

Vegger: Malt strie.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har gulvbelegg, sluk og teknisk standard hovedsaklig fra byggeåret.

Vaskerommet har slitasje og har nådd forventet levetid som våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet har god funksjonalitet iht. dagens bruk.

For å møte dagens krav til standard må vaskerommet rehabiliteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra stue mot våt sone vaskerom.
Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



2. ETASJE > BAD/WC

! TG 3 Generell

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Badekar.
Baderomsinnredning med servantskap og speilskap.

Gulv: Fliser.
Vegger: Fliser og baderomsplater.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Baderommet har teknisk standard fra byggeåret.
Baderommet har slitasje og har nådd forventet levetid som våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra stue mot våt sone bad.
Det ble målt med stikkelektroder i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

KJELLERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning i kjelleretasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Oppvaskmaskin. Komfyr. Kjøleskap.
Innredningen antas å være fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er slitasjemerker på innredningen og på benkeplate.

Det er svelleskade og slitasje på veggplater over kjøkkenbenk (uegnet materiale).

Det er glippe mellom benkeplate og vegg (mangler fuge eller annen tetting).

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



KJELLERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator antas med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og laminerte slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp, stekeovn, kombiovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Innredningen er fra 2011 iht. tidligere salgsopplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe slitasjemerker på innredningen.

Det er svelleskade på benkeplate ved oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er av kobber fra byggeåret og deler av plast med rør i rør fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

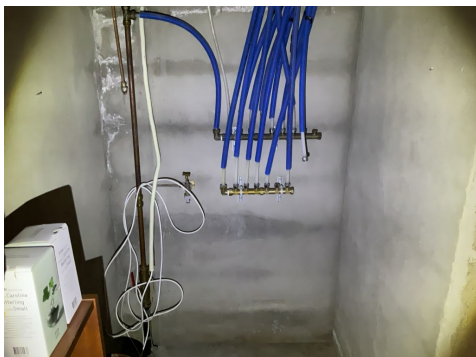
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer på vannrør i kjøkkenbenk i kjelleretasje.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av plast. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Lufting av avløpsanlegget er avsluttet på loft med durgoventil og ikke ført over tak.

Konsekvens/tiltak

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

Lufting av avløpsanlegget bør føres over tak.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra vaskerom og bad i 1. etasje og avtrekk fra bad i 2. etasje.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkken i 1. etasje.

Det er avtrekk fra elektrisk vifte på bad i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

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

Det er flere rom som mangler ventiler for tilluft/naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumper i 1. etasje og i 2. etasje.

Varmepumpenes tilstand er ikke vurdert, men de var i normal drift på befaringen.

TG 1 Varmtvannstank

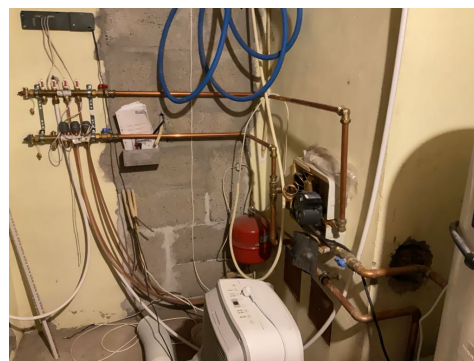
Varmtvannstanken er dobbelmantlet og er på hhv. 198 og 120 liter. Varmtvannstanken har produksjonsår 2009 og er plassert i teknisk rom som har sluk i gulv.



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme på kjøkken i 1. etasje og på stue/kjøkken og bad i kjelleretasje.

Anlegget antas å være fra 2009.



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

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

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

Det er solcelleanlegg for strømproduksjon. Anlegget ble montert i 2022 iht. eier.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på montering/tilkobling av solcelleanlegget og dette må innhentes om mulig.

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

Tilstandsrapport

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.
1977
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

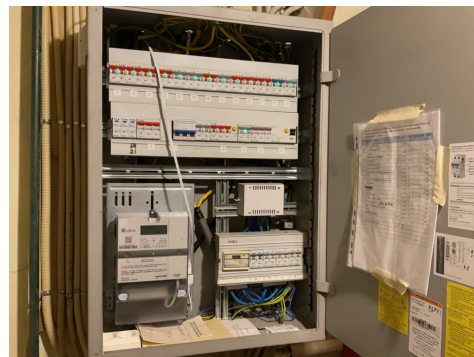
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse 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?
Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.

Kostnadsestimat er for utvidet kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparater.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.



Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Deler av dreneringen er fra byggeåret og deler er fra 2006 iht. tidligere salgsopplysninger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

! TG 0 Terrengforhold

Tomten rundt boligen er hovedsaklig flat og med fall på terrenget fra grunnmur.

Tomten (hagen) skråner ned mot vest.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledning er av plast (PEL). Fra byggeåret.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Oljetank

Det er oljetank i stål, plassert i kjellerrom. Antas fra byggeåret.

Oljetanken er ikke i bruk. Opprinnelig oljefyr er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oljetanken er ikke i bruk og bør saneres/fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oljetanken er ikke i bruk og bør saneres/fjernes.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Standard

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

Taktekking med betongtakstein er fra 2022 iht. eier.

Leddporter og gangdør har slitasje og behov for overflatebehandling. Betonggulvet har slitasje.

Det er sluk i garasjegulvet og det er ikke montert oljeutskiller - Oljeutskiller i sluk garasje er et krav og det foreligger dermed en mangel.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje.

Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn.

Vegger er oppført med trebindingsverk på ringmur.

Vegger er utvendig kledd med fasadestein. Gavlvegger er kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

1 gangdør i trekonstruksjon.

2 leddporter i trekonstruksjon med motoriserte åpnere.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

345 m²/345 m²

Enebolig: 3 Entré, Gang, 4 Bod, Teknisk rom,
Bad/vaskerom, 8 Soverom, Stue/kjøkken, 2 Bad,
Vaskerom, Kjøkken, 2 Stuer, Trapperom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 37 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 300 000

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

7 000 000

Konklusjon markedsverdi

7 000 000

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Harald Posts vei 16 ,1930 AURSKOG 141 m ² 2009 2 sov	16-03-2025	6 250 000	6 300 000		6 300 000	44 681
2 Linåkerveien 4D ,1930 AURSKOG 136 m ² 2020 3 sov	12-06-2025	5 890 000	5 725 000		5 725 000	42 096
3 Solmokroken 3 ,1930 AURSKOG 290 m ² 2000 5 sov	15-05-2025	8 700 000	8 700 000		8 700 000	30 000
4 Falletveien 3 ,1930 AURSKOG 202 m ² 1952 4 sov	27-05-2025	6 490 000	5 900 000		5 900 000	29 208
5 Myrvoldveien 53 ,1930 AURSKOG 228 m ² 1921 5 sov	22-01-2024	6 480 000	6 300 000		6 300 000	27 632
6 Tiurveien 32 ,1930 AURSKOG 234 m ² 1972 4 sov	01-09-2024	5 750 000	5 800 000		5 800 000	24 786
7 Jerpeveien 8 ,1930 AURSKOG 183 m ² 1971 3 sov	13-03-2025	3 890 000	4 000 000		4 000 000	21 858
8 Haukeveien 7 ,1930 AURSKOG 214 m ² 1970 3 sov	12-03-2025	4 300 000	4 500 000		4 500 000	21 028

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	6 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	63 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	230 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 780 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 500 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 2 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 300 000
--	------------	------------------

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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjelleretasje	129			129	
1. etasje	129			129	33
2. etasje	87			87	6
SUM	345				39
SUM BRA	345				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Entré/trapperom, Gang/trapperom, Bod 1, Bod 2, Teknisk rom, Entré/gang 2, Bad/wc/vaskerom, Bod 3, Bod 4, Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken		
1. etasje	Entré, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Trapperom, Stue, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er noen avvik på rominndelingen i 1. og 2. etasje i forhold til tegningen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Taktekking av eier selv (ufaglært).

Solcelleanlegg levert av Automatikkservice AS - Dokumentasjon på innkjøp av anlegget datert 31.08.2021 er fremvist (ikke dokumentasjon på monteringen).

Diverse arbeid på elektrisk anlegg - Dokumentasjon er ikke fremvist og bør innhentes.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligrom i kjeller har vindusstørrelse som tilfredsstiller dagens krav til rømningsvei, men vinduene er høytsittende og det må lages permanent anordning for å lette rømning fra disse vinduene.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	205	53
Garasje	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Andreas Venås Engebråten	Kunde
25.8.2025	Petter Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	56		0	2077.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Linåkerveien 1							
Hjemmelshaver Cecilie Venås Engebråten og Andreas Venås Engebråten.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ved Aursmoen/handelssentrum.

Det er umiddelbar nærhet til sentrumsfunksjoner, butikker og offentlig kommunikasjon med buss.

Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn.

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

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 2.077,2m².

Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.

Belegningsstein på inngangsside.

Skiferbelagt uteplass, samt hellelagt uteplass med Pergola.

Hagen er opparbeidet med plen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Hagedammer og trebro.

Gode lys- og solforhold.

Fint utsyn fra eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 600 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Bør innhentes.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	22.07.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	07.06.2024		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	22.07.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	19.08.2020		Gjennomgått	19	Nei
Tegning garasje	16.08.1983		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger enebolig	24.02.1976		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest bruksendring kjelleretasje	01.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Plantegning av kjelleretasje i forbindelse med bruksendringen.		Tegningen er udatert.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2024	
2	12.08.2024	
3	05.11.2024	
4	05.11.2024	
5	11.11.2024	
6	27.08.2025	Revidert rapport etter ny befaring.

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

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

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

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

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/VY1737>

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