

# Tilstandsrapport



Enebolig



Bogstadsvingen 11, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 188, bnr. 77

## Markedsverdi

**3 800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m<sup>2</sup> BRA-i: 180 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.04.2025

Rapportdato: 20.05.2025

Oppdragsnr.: 13998-1425

Referansenummer: YC3946

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Fagersand AS

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

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



### Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



#### Sertifikater

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## BYGNING.

Enebolig på et plan med innredet kjeller.

## FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bolig, som mye er utbedret og oppgradert i de senere år.

Eldre bygningsdeler og overflater bør det påregnes utbedringer av.

Våtrom fra varierende alder, der eldre vaskerom bør det påregnes at renoveres innen relativt kort tid, bad i kjelleretasje fra 2011 har enkelte avvik, men fungerer med dagens tilstand, bad i 1.etasje fra 2023 har ingen avvik.

Det er pågående renovering i kjeller etter vannlekkasje og drenering/fuksikring må undersøkes nærmere så det fungerer som det skal.

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

## Enebolig - Byggeår: 1976

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående og liggende trekledning.

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

Pulttak konstruksjon over trappenedgang, vinterhage og terrasse. Takteking av betongtakstein med undertak av eldre tak-shingel og rupanel på hovedtak, tak-shingel og rupanel på tilbygg over kjellernedgang og hagestue/terrasse.

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Takstige til pipe med helbeslag.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdør med 3-lags isolerglass til vindfang.

Eldre terrassedører av tre med 2-lags isolerglass fra soverom til balkong og fra stue til terrasse.

Trefyllingsdør til vinterhage.

Balkong i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk, med tilgang fra soverom.

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk.

Fundamentert på blokker.

Trapp og rekkverk i trekonstruksjoner til inngangsparti.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av laminat, belegg og vegg-til-vegg teppe.

Vegger er i hovedsak av tapet/strie, MDF plater og trepanel.

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

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Innredet kjelleretasje med innvendig og utvendig tilgang, med

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

Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Innvendige overflater er av laminat på gulv, trepanel på vegger og himling.

Elementpipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i gang.

Tilkoblet vedovner i stue 1.etasje og i kjellerstue.

Innvendig tretrapper fra kjelleretasje til stue og i trapperom til uteområde.

Innvendig har boligen eldre malte glatte dører og trefyllingsdører i kjeller.

Eldre garderobeskap på soverom.

Plassbygde skap på soverom.

Tilbygget vinterhage har laminatgulv, MDF plater på vegger og malt trepanel i himling.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom 1.etasje.

Våtroms belegg på vegger og tak-ess plater i himling.

Belegg på gulv.

Plastsluk med klemt belegg.

Sanitærutstyr og innredning består av opplegg for vaskemaskin.

Bad 1.etasje.

Baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling.

Fliser på gulv med sluk og sokkel og gulvvarme.

Smøremembran på gulv og baderomsplater på vegger som tettesjikt.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon og badekar med dusjgarnityr og glassvegg.

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad kjelleretasje.

Fliser på vegger og MDF plater i himling.

Fliser på gulv med sluk og gulvvarme.

Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil med sideskap, vegghengt toalett med innebygget sisterner og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte, tilluft under dør.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning 1.etasje med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum og platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap og fryseskap.

Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning i kjelleretasje med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, komfyr og kjøleskap.

Innredning har ikke tilkoblet vann og avløp, er under arbeid.

Det er kjøkkenventilator som ikke er tilkoblet.

# Beskrivelse av eiendommen

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje med belegg på gulv, strie på vegger og tak-ess plater i himling.  
Utstyr består av frittstående toalett og servant. Naturlig avtrekk og tilluft under dør.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system.  
Stoppekran i kjeller bak luke, sammen med fordeling av vann for rør-i-rør system.

Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Luft-til-luft varmepumpe er plassert på kjøkken.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i trappebod kjeller.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.  
El-skap med automatsikringer og hoved-skrusikringer er plassert i vindfang, samt sikringsskap med automatsikringer i kjeller.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er i hovedsak flatt terreng mot bygning.  
Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 241 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 195 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 800 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 700 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig, datert 27.4.1976.

Det foreligger tegninger fra byggeår, udaterte.

Det er flere endringer i forhold til tegninger, som bl.a.:  
Hagestue og terrasse er ikke inntegnet, disponibelt rom i kjeller er endret til kjellerstue, kjøkken og soverom, mat, frys, klær og hobbyrom er endret til gang og bad.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rom i kjeller er endret til "Rom for varig opphold", som stue og soverom.  
Flere endringer som er registrert i forhold til fremviste tegninger er i utgangspunktet søknadspliktige og det bør undersøkes kommunen om de er godkjent eller om det må omsøkes.

### Garasje

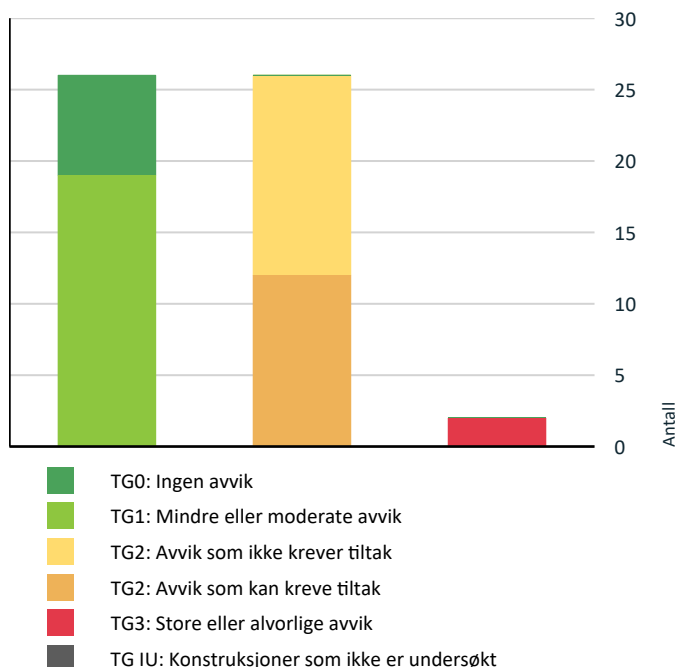
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger, datert 2001.

Det er ikke fremvist midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

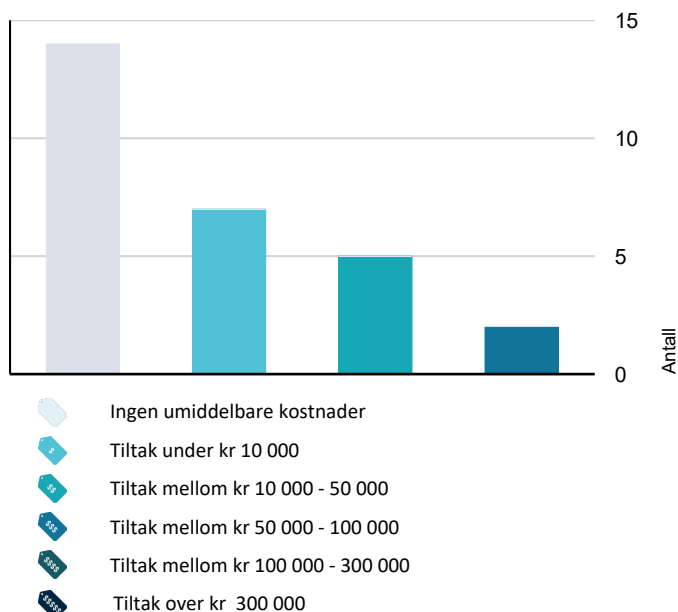
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Takkonstruksjon - vinterhage og terrasse [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - eldre [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

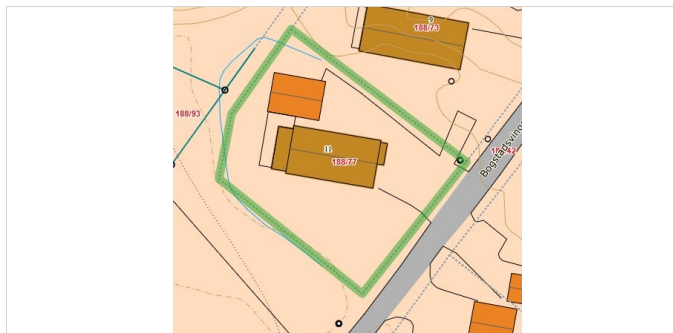
! Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Kjelleretasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1976

**Kommentar**  
Kilde: Midlertidig brukstillatelse.  
Kartutsnitt viser eiendommens tomt  
med bygninger.

**Anvendelse**  
Bebodd bolig.

**Standard**  
Enebolig på et plan med innredet kjeller.  
Hovedplanet består av vindfang, vaskerom, gang, toalettrom, tre soverom der et har tilgang til luftebalkong, bad, kjøkken, trapperom til kjeller og stue med tilgang til terrasse og hagestue med utvendig tilgang, samt tiliggende trapperom til kjeller med utvendig tilgang.  
Kjelleretasje består av innvendig trapperom, bod under trapp, gang, kjellerstue, bad, kjøkken og et soverom, samt trapperom med utvendig tilgang.  
Oppvarming består av varmepumpe, vedfyring og strøm.  
Boligen har en normal standard i hovedsak fra byggeår.

**Vedlikehold**  
Boligen har et normalt godt vedlikehold.

## Tilbygg / modernisering

|      |                                             |                                                                                                |
|------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2011 | Ukjent utførende                            | Bad kjeller pusset opp, iht. tidligere salgsoppgave.                                           |
| 2013 | Ukjent utførende                            | Ny kjøkkeninnredning og takstein, iht. tidligere salgsoppgave.                                 |
| 2018 | Ukjent utførende                            | Laminatgulv i stue og gulvbelegg på kjøkken, iht. tidligere salgsoppgave.                      |
| 2022 | Utført av firma/egeninnsats                 | Skiftet utvendig kledning i østvegg.                                                           |
| 2023 | Utført av firma Oles Snekkertjester Karlsen | Renovert bad 1.etasje.                                                                         |
| 2025 | Utført av firma                             | Renovert kjeller etter vannskade i 2024/25.                                                    |
|      |                                             | Opplysninger gitt av eier, der annet ikke er oppgitt.<br>Dagens eiere tok over boligen i 2020. |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av betongtakstein med undertak av eldre tak-shingel og rupanel på hovedtak, tak-shingel og rupanel på tilbygg over kjellernedgang og hagestue/terrasse.  
Nyere tak-shingel på tak over hagestue og eldre tak-shingel på tak over kjellernedgang.  
Det er vurdert at eldre tak-shingel er fra byggeår.  
Eier opplyser at det foreligger planer om å legge ny tak-shingel på tak over kjellernedgang før salg.  
Besiktiget fra tak og møneloft.  
Ved skifte fra lett taktekking, som takshingel til tung taktekking, som takstein, bør det undersøkes om takkonstruksjon er konstruert til tung tekking.  
Det er ingen tegn til svekkelse av konstruksjon.

**Årstall:** 2013      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Normal forventet brukstid på asfalt tak-shingel er ca. 25 år.

#### Konsekvens/tiltak

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

Ved eventuelt skifte av takstein, anbefales det at undertak skiftes samtidig.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



Takstein og undertak av tak-shingel.



Nyere tak-shingel på tak over hagestue.

## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.  
Takstige til pipe med helbeslag.

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

**Årstall:** 2013      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er vurdert byggemeldingspunkt fra byggeår og ikke ved omteking av tak, da dette normalt ikke er søknadspliktig.  
Gjeldene byggeforskrift ved byggemeldingspunktet er forskrift av 1969, som sier "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfangere e.l."

Det er vurdert at snøras ikke kan medføre skade.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann bør ledes vekk fra bygning, for å unngå fukt mot grunnmur og kjeller.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



Takvann bør ledes vekk fra bygning.

## TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående og liggende trekledning.  
Vindskier av tre.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Kledning på øst-vegg er skiftet i 2022, iht. eier.

Kledningen er nylig behandlet med enkelte unntak, som bl.a. hagestue, sprekt kledningsbord i gavl, skal skiftes før salg iht. eier.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

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

Noe begrenset innsisert da det ikke er gulv over hele loftet.

Pulttak konstruksjon over trappenedgang.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svertemerker på undertak ved takfot, der isolasjon ligger inntil undertaket.

Enkelte fuktskjolder på isolasjon.

Det er ikke montert vindtetting på gavler.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres luftespalte mellom isolasjon og undertak for å unngå fare for kondens og fuktskader.

Loftet bør holdes under oppsikt for eventuell utvikling av fuktskjolder.

Det bør etableres vindtetting på gavler for å unngå vind inn på loft og konstruksjon, som kan redusere isolasjonseffekten.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000

## TG 2 Takkonstruksjon - vinterhage og terrasse

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Pulttak konstruksjon over vinterhage og terrasse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råte i deler av bærende drager over terrasse.

Det er svai i takkonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Drager må utbedres, selv om det ikke er overhengende fare for direkte svikt.

Svai i tak bør følges med på og eventuelt foreta tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Pulttak konstruksjon over vinterhage og terrasse.



Råte i drager under terrassetak.

## ! TG 2 Vinduer - eldre

Trevinduer med 2-lags isolerglass.  
Alder på glass er datert: 1975 og udaterte.

Norskeproduserte vinduer i perioden 1964-1975 inneholder PCB, som er definert som miljøfarlig stoff og må behandles som spesialavfall.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Soveromsvindu ved balkong og kjøkkenvinduer har punktert glass.  
Det kan ikke utelukkes flere vinduer med punktert glass, grunnet alder på vinduer.

Det er slitasje på flere vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Grunnet alder bør det påregnes at det nærmer seg skifte av vinduer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Vindu med punktert glass.

## ! TG 1 Vinduer - nyere.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.  
Alder på glass er datert: 2008, 2020, 2023.

## ! TG 2 Dører

Ytterdør med 3-lags isolerglass til vindfang.  
Eldre terrassedører av tre med 2-lags isolerglass fra soverom til balkong og fra stue til terrasse.  
Trefyllingsdør til vinterhage.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

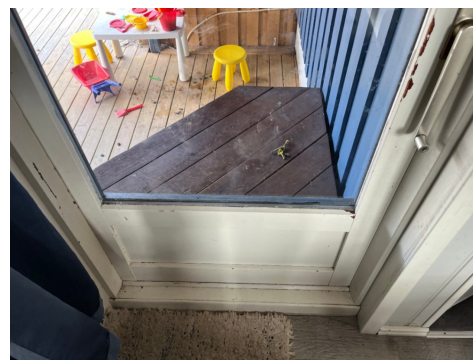
Eldre terrassedører har stor slitasje og et har punktert glass.  
Dør til vinterhage har skader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassedører bør skiftes, selv om de fungerer til sin hensikt fortsatt.  
Dør til vinterhage bør utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Terrassedør med slitasje.

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Balkong i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk, med tilgang fra soverom.

Eier har nylig fått skiftet rekkverk.

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Fundamentert på blokker.

Tilgang fra stue og hage.



Balkong med nytt rekkverk.

## TG 2 Utvendige trapper

Trapp og rekkverk i trekonstruksjoner til inngangsparti.

Fundamentert med tresøyler ned på betongheller.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk er 85 cm.

Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk på minst 1,0 m høyde og sikres med rekkverk/håndløper på begge sider, iht. dagens krav.

Tresøyler bør ikke plasseres direkte ned på betongheller uten avstand, da det kan forårsake fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres søylesko under pilarer for å unngå fuktskader på søyler.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp til inngangsparti.



Tresøyler er plassert på betongheller.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulvene er i hovedsak av laminat, belegg og vegg-til-vegg teppe.

Vegger er i hovedsak av tapet/strie, MDF plater og trepanel.

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

Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegg-til-vegg teppe på soverom er slitt og har ujevnheter.

Det er observert støvkondens (skjolder) himling i soverom ved balkong, som kan komme av høy luftfuktighet kombinert med lite isolerte flater. Himlingsplater på soverom ved balkong henger noe og har delvis løsnet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vegg-til-vegg tepper bør skiftes.

Isolering på loft bør sjekkes, selv om dette kan være fra før loftet ble etterisolert.

Himlingsplater må utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Himlingsplater har støvkondens (mørke felter) og har delvis løsnet.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Ved målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv. 1.etasje stue og soverom er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell på gulv, over en lengde på ca. 2 m og ca. 20 mm over hele rom. Kjelleretasje er det målt kun mindre forskjeller. Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

## 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.

## 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

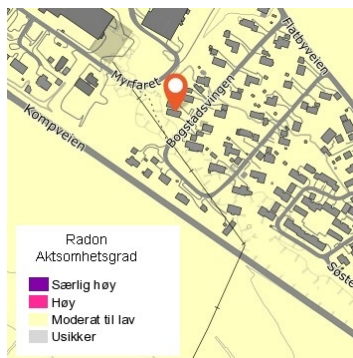
I egen bolig før TEK10 tredje i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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

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

Mer informasjon: [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon)

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



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

## TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i gang.

Tilkoblet vedovner i stue 1.etasje og i kjellerstue.

Iht. NRBR er siste feiing utført 9.9.2024 og siste tilsyn utført 17.1.2018. Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen. Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Innredet kjelleretasje med innvendig og utvendig tilgang, med yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger og oppforede gulv.

Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Innvendige overflater er av laminat på gulv, trepanel på vegger og himling.

De fleste overflater er fra 2011 og nylig renoveret med noe gjenstående arbeider, som er under utførelse.

Deler av eldre himling har sprekt panel, vurdert til mindre avvik.

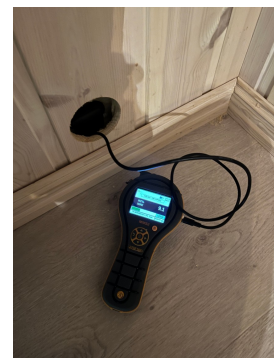
Det er utført fuktsøk på utsatte steder og foretatt hulltaking i utforet yttervegg i gang mot sør/øst, fuktmåling i trevirke viste 9 %, som er normalt.

Det presiseres at dette ikke betyr fravær av fuktskade i andre rom og at rom under terreng betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og bør holdes under oppsikt.

Eier opplyser om kjelleren at det har vært vann i kjeller fra utvendig terreng, dette er utbedret utvendig med drenering og fuktsikring.

Innvendig er det lagt nye gulv, det er åpnet vegger for uttørking og kontroll av fukt, delvis i regi av forsikringsselskap og av eier, som har leid inn håndverkere samt utført egeninnsats.

Funn av minimale råteskader (på gulv konstruksjon) i forbindelse med nytt gulv i kjeller: råteskadene som vi vet om, er utbedret av godkjente håndverkere. (Dranges Takst og Bygg AS).



Fuktmåling viste normale verdier.

## TG 2 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

Innvendig tretrapper fra kjelleretasje til stue og i trapperom til uteområde.

Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) er vurdert etter dagens krav.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp til uteområde er ikke iht. dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### **TG 2** Innvendige dører

Innvendig har boligen eldre malte glatte dører og trefyllingsdører i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm eller terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### **TG 2** Andre innvendige forhold

Eier opplyser at det er funnet skjevgkre og at PELIAS Norsk Skadedyrkontroll har gjennomført behandling. Eier kan opplyse nærmere om dette forholdet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier har sporadisk observert skjevgkre.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er utført tiltak av PELIAS.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### **TG 1** Andre innvendige forhold - vinterhage

Tilbygget vinterhage har laminatgulv, MDF plater på vegger og malt trepanel i himling.

Bygget er ikke inspisert innvendig grunnet inventar, det anbefales inspeksjon når det er ryddet ut.

#### **TG 1** Andre innvendige forhold - skap

Eldre garderobeskap på soverom, har slitasje men fungerer til sin hensikt.

Plassbygde skap på soverom.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom 1.etasje.

Det er vurdert at våtrommet er fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet og også opp mot dagens krav.

Det presiseres at alle overflater ikke kunne inspiseres grunnet utstyr og inventar.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### **TG 1** Overflater vegger og himling

Våtroms belegg på vegger og tak-ess plater i himling.

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### **TG 3** Overflater Gulv

Belegg på gulv.

Gulvet er forholdsvis flatt.

Fra døråpning vindfang til sluk er det ikke målt høydeforskjell.

Fra døråpning kjøkken til sluk er det målt motfall på ca. 8 mm.

#### 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.

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det et motfall på deler av gulv, som kan forårsake fuktskader ved lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det må lages fall til sluk, til dette blir gjort bør det etableres lekkasjestopper.

Sluk må rengjøres jevnlig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Det ble målt motfall på gulv.

### 1.ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemt belegg.  
Belegg på gulv og vegg er vurdert til å være fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på ca. 25 år.  
Vinylbelegg på vegg har normal brukstid på ca. 20 år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnet avvik med fallforhold og alder bør belegg skiftes på gulv, selv om det ikke er observert skader.

Vegger har ikke våtsoner, men bør likevel vurderes å skifte.

Det er gitt TG2 og ikke TG3, da det ikke er påvist skader.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Sluk på vaskerom.

1.ETASJE > VASKEROM

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

## ! TG 2 Ventilasjon

Det er åpne døråpninger og naturlig avtrekk via disse.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

1.ETASJE > VASKEROM

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i toalettrom mot vaskerom.

Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

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

1.ETASJE > BAD

## Generell

Bad 1.etasje.

Helrenovert bad fra 2023, med unntak av tak og vindu, iht. eier.

Det foreligger dokumentasjon av utførende og kontroll.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Faktura e.l



Bad 1.etasje.

1.ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling.

Himlingsplater er eldre.

1.ETASJE > BAD

## ! TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Det er fall mot sluk

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det flislagt oppkant mot terskel på ca. 30 mm, det er forutsatt at membran er trukket opp på terskel.

1.ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett, er plassert under badekar med avtagbar front.  
Smøremembran på gulv og baderomsplater på vegger som tettesjikt, iht. fremvist dokumentasjon.



Sluk under badekar.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon og badekar med dusjgarnityr og glassvegg.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.  
Tilluft kan tilføres fra ventil i himling, best effekt oppnås ved spalte i underkant av dør.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot våtsone til servant.  
Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



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

## KJELLERETASJE > BAD

### Generell

Bad kjelleretasje.  
Badet ble renoverert inkludert tettesjikt i 2011, iht. tidligere salgsoppgave. Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.  
Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Bad i kjelleretasje.

### KJELLERETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og MDF plater i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dører eller vinduer som er plassert i våtsoner, må være beskyttet mot fukt for at de ikke skal ta skade.

Så lenge det opprettholdes dusjing i kabinett og dør blir godt vedlikeholdt er det ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dør i våtsone til dusj.

### KJELLERETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Fliser på gulv med gulvvarme.

Gulvet er flatt uten fall mot synlig sluk.

Det er flisløst oppkant mot dørterskel på ca. 20 mm, det er forutsatt at membran er trukket opp på terskel.

Fall mot eventuelt sluk under kabinett er ikke målt da kabinett ikke kunne flyttes eller frontdeksel kunne demonteres.

Det anbefales at det blir kontrollert når det er tilgang.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Flere fliser har bom og delvis løse med riss.

Gulvet er flatt uten fall mot sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/ redusert 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.

Fliser må holder under oppsikt og hvis disse løsner må de skiftes. Det anbefales etablering av lekkasjestopper for å hindre skade etter eventuell lekkasje til badet blir renoveret.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Målinger viste flatt gulv.

**KJELLERETASJE > BAD**

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk ved toalett uten synlig membranmansjett, eventuelt sluk eller avløp kan ikke kontrolleres, da kabinett ikke kan flyttes på befaringsdagen.

Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

## Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

## Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sluk på bad.

**KJELLERETASJE > BAD**

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil med sideskap, vegghengt toalett med innebygget systerne og dusjkabinett.

**KJELLERETASJE > BAD**

## TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, tilluft under dør.

**KJELLERETASJE > BAD**

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gang mot dusjsone.

Fuktmåling i trevirke viste ca. 9 % fukt som er normalt.



Fuktmåling viste normale verdier.

**KJØKKEN**

**1.ETASJE > KJØKKEN**

## TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum og platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap og fryseskap.  
Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.  
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## KJELLERETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i kjeller med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, komfyr og kjøleskap.  
Vann og avløp er tilkoblet etter befaring, iht. eier.

## KJELLERETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator som ikke er tilkoblet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk ikke tilkoblet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekk må tilkobles.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje med belegg på gulv, strie på vegger og tak-ess plater i himling.  
Utstyr består av frittstående toalett og servant. Naturlig avtrekk og tilluft under dør.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrom 1. etasje.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system.  
Stoppekran i kjeller bak luke, sammen med fordeling av vann for rør-i-rør system.

#### Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.  
Stakeluke i kjeller.  
Vakumventil for lufting av avløpsrør er observert på møneloft.

#### Vurdering av avvik:

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

Avløpslufting med vakumventil er en sekundær løsning der ingen andre løsninger er mulig.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vakumventiler slipper luft inn i avløpssystemet slik at det ikke blir vakuum, men slipper ikke luft ut, må plasseres over høyeste vannlås for å gi forventet effekt.

Innvendig vakumventil er en sekundær løsning, lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.  
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe er plassert på kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Varmepumpe luft til luft er defekt/fungerer ikke.

Iht. eier er varmepumpe defekt, det er ikke opplyst om det er utedel eller innerdel som er defekt.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Varmepumpe.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i trappebod kjeller.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist andre avvik:

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W). Avrenning er ikke synlig foruten plastslange fra overløpsventil, ukjent løsning.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Årsaken til direkte el-tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.

Det bør undersøkes nærmere løsning for avrenning, eventuelt etablere lekkasesikring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Varmtvannsbereder.

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

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer og hoved-skrusikringer er plassert i vindfang, samt sikringssskap med automatsikringer i kjeller.

Det foreligger el- dokumentasjon fra renovering bad, datert 31.3.2023. Det foreligger el-dokumentasjon og samsvarserklæring for diverse installasjon etter vannskade i kjeller, datert 17.4.2013.

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.  
**1974**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Så langt dagens eier kjenner til.**  
**Kan ikke svare for forrige eier og det kan være ufagmessig utført arbeide ved hus.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

# Tilstandsrapport

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?

**Ja Sikring kan gå hvis mye står på kjøkkenet og mye strøm på det ene soverommet samtidig.**

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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 På grunnlag av opplysninger av kunde vedrørende usikkerhet på el-arbeid av forrige eier og at sikringer kan gå, anbefales en utvidet el-kontroll.**

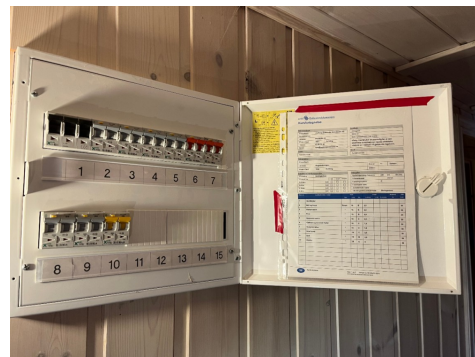
**Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.**

**Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sikringsskap i 1. etasje.



Sikringsskap i kjelleretasje.

## 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.*

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

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 ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

# Tilstandsrapport

Det er synlig grunnmursplast på enkelte vegger.

Eier opplyser at en feil på drenering ble utbedret av Aurskog Bygdeservice.  
Fukttinnsig til kjeller i forbindelse med kraftig nedbør over lengre tid.  
Grus i dreneringsrør er også utbedret.  
Ukjent årstall.  
Hva utbedringen gikk ut på er ikke kjent, kontakt eier for ytterligere opplysninger.

Øvrige opplysninger om drenering foreligger ikke.

## Vurdering av avvik:

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

Det mangler toppliste på deler av grunnmursplast.

## Konsekvens/tiltak

- Andre 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det må etableres tetningsliste på grunnmursplast over terreng, for å hindre unødig fukt i kjellere.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker, ut fra det som er synlig.

## ! TG 2 Terrengforhold

Det er i hovedsak flatt terreng mot bygning.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved eventuell re-drenering av bygning bør det gjennomføres justering av terrengforhold.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. (dvs. jevnt fall på 6 cm, 3 m fra vegglivet.) Iht. dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Eier opplyser at det har vært tilbakeslag av avløpsvann i 2024, med denne beskrivelsen i egenerklæringen.  
Tilbakeslag fra sluk på bad (kjeller). I forbindelse med forsikringssak: kraftig nedbør over lengre tid på avløpsnettet. Tilbakeslaget var minimalt. Vannet rant ikke ut fra baderom. Eneste hendelse på de 4 årene vi har vært boende i Bogstadsvingen. Opplever ikke dette som noe problem.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Garasje.

#### Byggeår

2001

#### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

#### Standard

Frittstående uisolert dobbelgarasje med grovstøpt plate og ringmur, yttervegger i trekonstruksjoner med stående og liggende utvendig kledning, saltak konstruksjon tekket med betong takstein, takrenner, nedløp og beslag i metall.

Aluminium leddport med elektrisk åpner. Dør og vinduer. Innlagt strøm. På befaringstidspunktet var garasjen delvis malt og elektrisk åpner frakoblet.

Normal standard.

Eier opplyser at porten er frakoblet styringsmekanismen og at den sannsynlig trenger service.

#### Vedlikehold

Garasjen har et normalt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

195 m<sup>2</sup>/180 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vindfang, 2 Gang, Vaskerom, Toalettrom, 4 Soverom, 2 Bad, 3 Stuer, 2 Kjøkken, 3 Trapperom, Bod

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 46 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 3 800 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

## Kr 4 700 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**3 800 000**

### Konklusjon markedsverdi

**3 800 000**

### Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

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

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

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS       |
|--------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------|
| 1 Myrfalet 9B ,1930 AURSKOG<br>159 m² 1977 2 sov       | 23-01-2024 | 4 150 000 | <b>3 950 000</b> |           | 3 950 000 | <b>24 843</b> |
| 2 Vepsefalet 4A ,1930 AURSKOG<br>159 m² 1981 3 sov     | 11-01-2024 | 3 950 000 | <b>3 900 000</b> |           | 3 900 000 | <b>24 528</b> |
| 3 Myrfalet 5 ,1930 AURSKOG<br>160 m² 1950 3 sov        | 11-03-2025 | 3 790 000 | <b>3 850 000</b> |           | 3 850 000 | <b>24 062</b> |
| 4 Bogstadsvingen 15 ,1930 AURSKOG<br>181 m² 1952 4 sov | 29-06-2023 | 4 550 000 | <b>4 325 000</b> |           | 4 325 000 | <b>23 895</b> |
| 5 Myrstubben 3 ,1930 AURSKOG<br>111 m² 1968 3 sov      | 10-11-2024 | 2 990 000 | <b>2 600 000</b> |           | 2 600 000 | <b>23 423</b> |
| 6 Bogstadsvingen 26 ,1930 AURSKOG<br>143 m² 1968 3 sov | 27-01-2025 | 3 450 000 | <b>3 300 000</b> |           | 3 300 000 | <b>23 077</b> |
| 7 Sommerfuglstien 3 ,1930 AURSKOG<br>186 m² 1981 3 sov | 05-03-2024 | 3 800 000 | <b>3 800 000</b> |           | 3 800 000 | <b>20 430</b> |

### 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.

# 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.



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       | 89                            | 15                          |                            | 104 | 45                              |
| Kjelleretasje  | 91                            |                             |                            | 91  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>180</b>                    | <b>15</b>                   |                            |     | <b>45</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>195</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje        | Internt bruksareal (BRA-i)                                                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje      | Vindfang, Gang, Vaskerom, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom 3 | Hagestue, Trapperom         |                            |
| Kjelleretasje | Trapperom, Gang, Bad, Trapperom 2, Kjellerstue, Kjøkken, Soverom, Bod                   |                             |                            |

### Kommentar

Terrasse og balkong på ca. 40 og 5 m<sup>2</sup> er definert som Åpent areal (TBA) .  
Tilliggende hagestue og utvendig trapperom er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).  
Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.  
Utvendig trapperom er areal inkludert i begge etasjer.

Målt takhøyder 1. etasje ca. 2,38 m.

Målt takhøyder i kjelleretasje: Varierende fra ca. 2,15 m til ca. 2,27 m.

Arealmåling av underetasje/kjeller kan ha avvik, da yttervegger har varierende påføring.  
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.  
Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik.  
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.  
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig, datert 27.4.1976.  
Det foreligger tegninger fra byggeår, udaterte.

Det er flere endringer i forhold til tegninger, som bl.a.:

Hagestue og terrasse er ikke inntegnet, disponibelt rom i kjeller er endret til kjellerstue, kjøkken og soverom, mat, frys, klær og hobbyrom er endret til gang og bad.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rom i kjeller er endret til "Rom for varig opphold", som stue og soverom.

Flere endringer som er registrert i forhold til fremviste tegninger er i utgangspunktet søknadspliktige og det bør undersøkes kommunen om de er godkjent eller om det må omsøkes.

### 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:* Det er utført flere arbeider, bl.a. arbeid i kjeller, bad 1.etasje, skiftet vinduer.

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Soverom og kjellerstue i kjelleretasje tilfredsstiller ikke NS3600 sitt krav om 10 % dagslysflate av bruksarealet for

rommet.

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       |                               | 46                          |                            | 46  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>46</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>46</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

### Kommentar

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

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

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik.

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

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger, datert 2001.

Det er ikke fremvist midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 195        | 0          |
| Garasje  | 0          | 46         |

### Kommentar

Enebolig

Garasje

Garasje er definert som S-rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 07.4.2025 | Henning Fagersand  | Takstingeniør |
|           | Dag Monrad Eriksen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune             | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde         | Eieforhold |
|---------------------|------|------|------|------|---------------------|---------------|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND | 188  | 77   |      | 0    | 1111 m <sup>2</sup> | Eiendomsverdi | Eiet       |

### Adresse

Bogstadsvingen 11, 1930 Aurskog

### Hjemmelshaver

Eriksen, Dag Monrad 1/2  
Ormstad Eriksen, Linda 1/2

### Kommentar

Eiendomsgrenser er fiktive og ikke oppmålt, iht. Matrikkerapport.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på et etablert boligfelt med boliger og næringsvirksomhet, øst for Aursmoen sentrum i Aurskog-Høland kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.  
Iht. Aurskog-Høland kommune.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.  
Iht. Aurskog-Høland kommune.

### Regulering

Eiendommen er uregulert.  
Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.  
Iht. Aurskog-Høland kommune.

### Om tomten

Eiet tomt på ca. 1.111 m<sup>2</sup>, som i hovedsak er lett skrånet og opparbeidet med plen, hekk og beplantning. Singlet gårdsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Det er aktivt næringsvirksomhet i nærhet til eiendommen.  
Eiendommen ligger i nærhet til Kompveien og det må påregnes noe trafikkstøy, selv om eiendommen ligger utenfor "Gul sone for trafikkstøy".

Eier opplyser at det planlegges for konsentrert småhusbebyggelse før innkjøringen til bogstadsvingen. Bogstadsvingen 11 ligger flere hus unna byggeområdet, så det vil ikke bli direkte berørt.

## Skattetakst og formuesverdi

| Formuesverdi | År   | Kommentar            |
|--------------|------|----------------------|
| 1 187 212    | 2023 | Kilde: Skatteetaten. |

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   | Kommentar             |
|-----------|------|-----------------------|
| 2 900 000 | 2020 | Kilde: Eiendomsverdi. |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse                        | Dato       | Kommentar                                                                 | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring                      | 16.05.2025 | Utfylt av eier og gjennomgått.                                            | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Oppdragsbekreftelse                | 21.03.2025 |                                                                           | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no                   | 06.04.2025 | Matrikkel opplysninger.                                                   | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Kommunale opplysninger/kartportal. | 11.04.2025 | Sit.kart, planopplysninger, komm.gebyrer, NRBR, matrikkel.                | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Ferdigattest/brukstillatelse       | 27.04.1976 | Midlertidig brukstillatelse bolig.                                        | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Tegninger                          | 11.04.2025 | Tegninger av bolig fra byggeår, udatert. Tegning av garasje, datert 2001. | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Tidligere salgsdokumenter          | 21.03.2025 | Salgsprospekt fra forrige salg i 2020.                                    | Gjennomgått | 27    | Nei     |
| Eier                               | 07.04.2025 | Ga opplysninger om eiendommen og fremviste dokumentasjon, bl.a. fra bad.  | Gjennomgått | 1     | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                                     |
|---------|------------|---------------------------------------------------------------|
| 1       | 20.05.2025 |                                                               |
| 2       | 02.06.2025 | Revisjon gjelder nye opplysninger og tilbakemelding fra eier. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YC3946>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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