

# Tilstandsrapport



Enebolig



Bogstadsvingen 27, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 188, bnr. 56

**Markedsverdi**

**4 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m<sup>2</sup> BRA-i: 182 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.06.2025

Rapportdato: 13.06.2025

Oppdragsnr.: 10816-25081

Referansenummer: FX1482

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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](mailto:larsen@takstpartner.no)

922 11 434



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

|                                                                                      |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Ingen umiddelbare kostnader        |
|  | Tiltak under kr 10 000             |
|  | Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000   |
|  | Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000  |
|  | Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000 |
|  | Tiltak over kr 300 000             |

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig, 2 garasjer og lekestue/hagebod.

Eneboligen ble oppført i 1967 og ble tilbygd i 1977 og 2010. Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasje 1 ble oppført i 1980.

Garasje 2 ble oppført i 2010.

Lekestue/hagebod ble oppført i 2001.

Garasjenes og lekestuens/hagebodens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1967

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryp loft. Undertak av trebord.

Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater (Decra).

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene i opprinnelig del har murkonstruksjon med porebetong (Siporex).

Veggene i tilbygd del har bindingsverkskonstruksjon.

Facade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Entredør i trekonstruksjon med glassfelt og med sideglassfelt.

Terrassedør er 2-fløyet i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering.

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

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon.

Spaltegulv av tre og trapp i trekonstruksjon.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Vegger: Trepanel, malte plater, finerte plater, fliser og betong/murpuss.

Himling: Trepanel, malte slette flater/plater, porebetong elementer og isopor.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av porebetongelementer med tilfarergulv i trekonstruksjon. Det antas å være gulv av trebjelkelag på tilbygd del (del av kjøkken).

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn. Tilfarergulv i trekonstruksjon i enkelte rom.

Tilbygd del i 1. etasje har krypkjeller/blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. (under del av kjøkkenet).

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Eier har sensor for radonmåling i boligen.

Trapp: Rett tretrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Innerdører: Finèrdører og 3-speils tredører. 1 innebygd skyvedør og 1 dør med glassfelt.

Oppvarming: Vedfyring med murt peis med åpen grue og kombinert ved-/parafinkamin i 1. etasje og klebersteinsovn i kjelleretasje.

Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme på bad/wc og kjøkken i 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme i gang, toalettrom, vaskerom og 2 soverom i kjelleretasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Badekar med dusj.

Servantskap og speilskap.

Vaskerom i kjelleretasje består av: Vaskekumme av plast. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap, høyskap og overskap.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.

Det er fliser på vegger over benk på del av innredningen.

Ventilator med avtrekk.

Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc, servant og speilskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern.

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

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.

Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken.

Det er avtrekk via elektrisk vifte på vaskerom og bad.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue 1. etasje.

Røykvarsler og slukkeapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er drenering med drenerør rundt grunnmur.

Bygningen har grunnmur av betong/lettbetong.

Tomten er skrånende ned mot syd hovedsaklig.

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

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det er nedgravd oljetank i glassfiber.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 270 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 182 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 4 000 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Soverommene i kjelleretasjen er beskrevet som bod og hobbyrom på tegningen og er ikke godkjent iht. dagens bruk. Tegningene av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men opprinnelige 2 soverom er nå 1 soverom. Bad og wc er 2 separate rom på tegningen, men er nå 1 rom.

## Garasje 1

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

## Garasje 2

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

## Lekestue/hagebod

- Det foreligger ikke tegninger

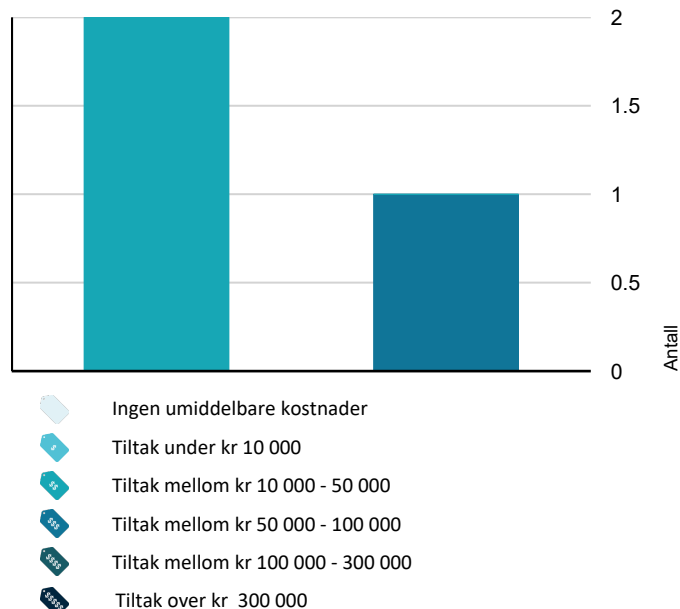
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

- ! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takoverbygd inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1967

**Kommentar**  
Byggeår iht. tegning.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd.

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                                                    |
|------|---------|----------------------------------------------------|
| 1977 | Tilbygg | Tilbygg i 1. etasje med kjøkken.                   |
| 2010 | Tilbygg | Tilbygg i 1. etasje med takoverbygg inngangsparti. |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater (Decra) og er fra 2007 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertaket er tekket med pappshingel av eldre dato.

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

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.



### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene i opprinnelig del har murkonstruksjon med porebetong (Siporex). Veggene i tilbygg del har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryp loft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Undertaket er misfarget.

Det er fuktskjolder ved takgjennomføringer pga. tidligere lekkasjer. Det ble gjort fuktmålinger med fuktmåleinstrument Protimeter MMS i treverk/undertaket og det ble ikke avdekket fuktighet. Undertaket er stedvis misfarget som kan skyldes tidligere lekkasjer og/eller dampbelastning fra underliggende etasje pga. manglende eller dårlig utført dampsperre.

Det er uisolert ventilasjonsrør og lufting til avløpet og dette kan medføre kondens som igjen kan føre til skader. Det er ventilasjonsrør av Eternitt som inneholder det miljø-/helseskadelige stoffet Asbest.

Det mangler vindsperre på gavler som kan medføre inndriv av vann på loftet ved slagregn.

Det kan forekomme mus på loftet iht. eier.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å lukke avvikene.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1977/1983/2000. Det er trevinduer med koblet glass, fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Enkelte vinduer har noe slitasje med tørkesprekker. Det er svertesopp på innvendige vindusrammer på enkelte vinduer. Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Dører

Entredør i trekonstruksjon med glassfelt og med sideglassfelt. Terrassedør er 2-fløyet i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1990.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene subber i terskel/karm.

Dørene har en del slitasje.

Det er 2 sprukne glassfelt i entredør.

Det mangler terskelbeslag/tetting i bunn av entredør.

### Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

## ! TG 3 Veranda

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler rekkverk på trapp.

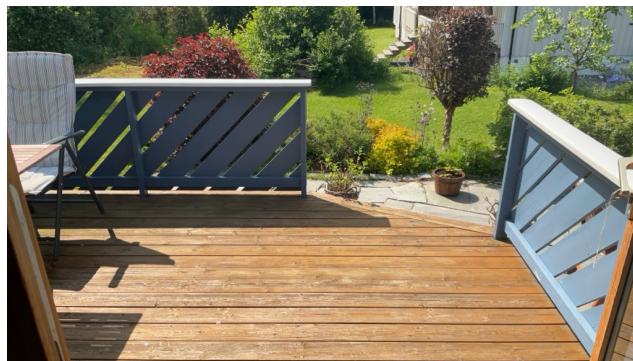
Rekkverkshøyde på veranda er ca. 87cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm.)

Skjevheter skyldes trolig svikt i fundamentering og/eller forandringer i grunn pga. tele (det er justerbare stolpesko på fundamentene som må justeres).

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## ! TG 2 Takoverbygd inngangsparti

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon. Spaltegulv av tre og trapp i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Gulvet har skjevheter/planavvik med ca. 20mm. målt på ca. 2,5 meters lengde.

Det er noe loddavvik/skjevhet i bærende stolpe til taket.

Avvikene skyldes trolig svikt i fundamentering og/eller forandringer i grunn pga. tele.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv: Gulvbelegg, laminat, parkett, fliser og betong.  
Vegger: Trepanel, malte plater, finerte plater, fliser og betong/murpuss.  
Himling: Trepanel, malte slette flater/plater, porebetong elementer og isopor.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulv har stedvis gliper i skjøter, slitasje og svelleskader.  
Det er gliper i gulvleggingen mot terskler og vegger stedvis.

Det er fritt eksponert plastisolasjon/isopor i himling stedvis i kjelleretasje som ikke er dekket med brannhemmende materiale.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

Plastisolasjon/isopor i himling i kjelleretasje må dekkes med brannhemmende materiale.

### TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av porebetongelementer med tilfarergulv i trekonstruksjon. Det antas å være gulv trebjelkelag på tilbygd del (del av kjøkken).

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

#### 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 avvik:

Det er stedvis gulvknirk som antas å skyldes dårlig innfesting av undergulvet.

#### 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.
- Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det bør gjøres tiltak mot gulvknirk.

### TG 2 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn. Tilfarergulv i trekonstruksjon i enkelte rom.

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

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde. Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis merkbare lokale planavvik på gulvene.  
Det er stedvis gulvknirk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

### TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Eier har sensor for radonmåling i boligen.

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

1. etasje har murt peis med åpen grue og kombinert ved-/parafinkamin. Kjelleretasje har klebersteinsovn.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

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

#### Vurdering av avvik:

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

Etter kontroll av pipe fra feier ble det påvist slitte murfuger i pipen, men det ble ikke gitt fyringsforbud.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Murfugene bør utbedres eller pipen bør rehabiliteres med montering av nytt innvendig røykrør.

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

# Tilstandsrapport

Rom i kjelleretasje har hovedsaklig laminatgulv og trepanel på vegger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg/utforet grunnmur i ved bod/garderobe i gang i kjelleretasje. Det ble målt med stikkelektroder i treverk i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Iht. forskrift til avhendingsloven ble det foretatt hulltaking ett sted i kjelleretasje. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjelleretasje/rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.



## ! TG 2 Kryp kjeller

Tilbygd del i 1. etasje har krypkjeller/blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. (under del av kjøkkenet).

### Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør lages inspeksjonsluke til krypkjeller og det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har rett tretrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

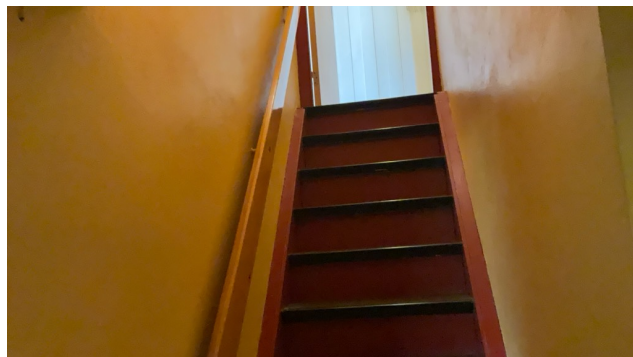
### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler håndløper på 1 side i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper på 1 side bør monteres slik at det blir håndløper på begge sider.



## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører og 3-speils tredører. 1 innebygd skyvedør og 1 dør med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører subber i terskel/karm.  
Enkelte dører har slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Bad/wc i 1. etasje ble oppusset med smøremembran og fliser i 2000 iht. eier.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet. Sluk og vannrør er fra byggeåret.



### 1. ETASJE > BAD/WC

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malte flater/plater.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det har tidligere vært vindu ved vegg i våt sone og det eksisterer fortsatt vindusforing og listverk her.
- Det er stedvis malingsflass i himlingen.

## Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.  
Oppvarming med elektriske varmekabler.  
Gulvet har fall til sluk.  
Totalt fall/høydeforskjell er ca. 25mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er soilsluk/støpejernsluk fra byggeåret 1967.  
Det er smøremembran med ukjent utførelse fra 2000 iht. eier.

## Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



### 1. ETASJE > BAD/WC

#### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Badekar med dusj. Servantskap og speilskap.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### ! 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.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Baderommet har vegger av porebetong og hulltaking er dermed ikke mulig.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i veggen rundt dusjarmaturen og forhøyede fuktverdier i gulvet rundt sluket. Dette kan skyldes fuktighet mellom flisene og membranen eller det kan skyldes fuktighet i konstruksjonen pga. lekkasjer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må utføres for å avdekke omfanget, men dette vil være vanskelig uten å rive konstruksjoner.

### KJELLERETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerommet i kjelleretasje ble oppusset med fliser i 2000 iht. eier.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

Sluk og vannrør er fra byggeåret.



### KJELLERETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Malt murpuss.  
Himling: Malte porebetongelementer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis merker etter saltutslag og malingsflass på vegger (oppsto før ny drenering ble lagt iht. eier).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør overflatebehandles.

## KJELLERETASJE > VASKEROM

## ! TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.  
Oppvarming med elektriske varmekabler.  
Gulvet har fall til sluk.  
Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 25mm.

## KJELLERETASJE > VASKEROM

## ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er soilsluk/støpejernsluk fra byggeåret 1967.  
Det er ingen membran/tettesjikt på våtrommet.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## KJELLERETASJE > VASKEROM

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom i kjelleretasje består av: Vaskekommer av plast. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap, høyskap og overskap.

## KJELLERETASJE > VASKEROM

## ! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## KJELLERETASJE > VASKEROM

## ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur/vegger og i betonggulvet. Dette skyldes manglende membran og/eller kapilærsug av fukt fra grunn.  
Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eventuell oppussing av vaskerommet må det fuktsikres mot grunn for å lukke avviket.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 1 Overflater og innredning

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

Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.

Det er fliser på vegger over benk på del av innredningen.

Ventilator med avtrekk.

Integriert induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra 2004, har normalt god standard og normal bruksslitasje med slitasjemerker stedvis.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

## SPECIALROM

### KJELLERETASJE > TOALETTRUM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc, servant og speilskap.  
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.  
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Noen fliser har bom (hulrom under).

Toalettet er løst/ikke tilfredsstillende festet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra respektive byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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.

### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

Iht. eier forekommer det i blant dårlig avrenning i sluk og avløpsrør. Dette skyldes trolig starten på tilstopping av avløpsrør og eier har da benyttet flytende avløpsåpner som tiltak.

#### 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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Utbedring/utskifting må vurderes.

### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler. Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken. Det er avtrekk via elektrisk vifte på vaskerom og bad.

### ! TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2024, men ble montert i 2025 iht. eier.

### ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra 2000 og er plassert på vaskerommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

### ! TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Elektrisk anlegg.

Det er fremvist Samsvarserklæring fra 2023 på installering av EL-billader og oppgradering av inntak.

Det er gjort arbeider tidligere på anlegget av autorisert installasjonsfirma iht. eier, men det er ikke fremlagt dokumentasjon/Samsvarserklæringer på dette arbeidet.

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.

**1967**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brannutløp 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? Sjekk 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?

**Nei**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Det er drenering med drenerør rundt grunnmur, fra 2004 iht. eier.  
Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler topplist/klemlist på grunnmursplaten. Dette kan medføre at vann trenger inn mellom grunnmursplaten og grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Topplst/klemlist må monteres.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong/lettbetong.

## TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot syd hovedsaklig.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004 iht. eier.  
Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra byggeåret 1967.  
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

- 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 3 Oljetank

Det er oljetank i glassfiber. Oljetanken ble installert i 2004 iht. eier.  
Tanken er ikke i bruk og er tømt iht. eier.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

### Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Iht. Aurskog-Høland kommune:

Oljetanker mindre enn 3 200 liter kan stå nedgravd, men de må tømmes, rengjøres og fylles med godkjent fyllingsmasse når de tas ut av bruk.

Tankens påfyllingsrør skal låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at tanken ikke er i bruk for å hindre at utilsiktet påfylling skjer. Melding om at tanken er tatt ut av bruk skal sendes kommunalteknisk drift.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Bygninger på eiendommen

## Garasje 1



### Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

### Byggeår

1980

### Kommentar

Byggeår iht. tegning.

### Standard

Bygningen har enkel standard fra byggeåret.  
Bygningen har slitasje, skjevheter og skader.

### Vedlikehold

Bygningen har et generelt stort rehabiliteringsbehov og vurderes til å ha liten verdi.

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 garasje.  
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.  
Vegger er oppført med trebindingsverk.  
Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning.  
Saltakskonstruksjon av tre.  
Yttertaket er tekket med pappshingel.

2 vippeporter i trekonstruksjon hvorav 1 port har motorisert åpner.  
Gangdør i trekonstruksjon.

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

## Garasje 2



### Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

### Byggeår

2010

### Kommentar

Byggeår iht. tegning og matrikkelinformasjon.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

### Beskrivelse

Frittstående garasje.  
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.  
Vegger er oppført med trebindingsverk.  
Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning.  
Saltakskonstruksjon av tre.  
Yttertaket er teknet med taksteinsformede takplater.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.  
Gangdør i metallkonstruksjon.  
2 vinduer i trerammer med enkle glass.

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

## Lekestue/hagebod



### Anvendelse

Lekestue/hagebod.

### Byggeår

2001

### Kommentar

Byggeår iht. eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

### Beskrivelse

Bygningen er oppført i trekonstruksjon på mark/punktfundamenter.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertakket er tekket med taksteinsformede takplater.

Gangdør i trekonstruksjon.

2 vinduer i trerammer med 2-lags glass.

Innvendig innredet med laminatgulv og trepanel på vegger og himling.

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

182 m<sup>2</sup>/182 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, 2 Gang, 2 Trapperom, Bad, 4 Soverom, Kjøkken, Stue, Toalettrom, 2 Bod, Vaskerom, Kjellerstue

*Andre bygg:* Garasje 1, Garasje 2, Lekestue/hagebod

*Bruksareal andre bygg:* 88 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 4 000 000

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 4 450 000

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

**4 000 000**

## Konklusjon markedsverdi

**4 000 000**

### 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             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS       |
|--------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------|
| 1 Gystadveien 1 ,1930 AURSKOG<br>146 m² 1987 3 sov     | 19-05-2025 | 3 850 000 | <b>3 750 000</b> |           | 3 750 000 | <b>25 685</b> |
| 2 Myrfaret 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> |
| 3 Myrfaret 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 Blåvingeveien 14 ,1930 AURSKOG<br>164 m² 1979 3 sov  | 30-01-2022 | 4 000 000 | <b>3 900 000</b> |           | 3 900 000 | <b>23 780</b> |
| 6 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> |
| 7 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> |
| 8 Bogstadsvingen 12 ,1930 AURSKOG<br>148 m² 1978 3 sov | 24-01-2023 | 2 800 000 | <b>2 750 000</b> |           | 2 750 000 | <b>18 581</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.

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                         |            |               |
|-----------------------------------------|------------|---------------|
| Kommunale avgifter. Antatt beløp.       | Kr.        | 20 000        |
| Eiendomsskatt. Antatt beløp.            | Kr.        | 4 000         |
| Forsikring. Antatt beløp.               | Kr.        | 10 000        |
| Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp. | Kr.        | 20 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>  | <b>Kr.</b> | <b>54 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 5 100 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 400 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>2 700 000</b> |

### Garasje 1

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 290 000       |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 210 000     |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje 1</b>                                                                       | <b>Kr.</b> | <b>80 000</b> |

### Garasje 2

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 410 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 50 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje 2</b>                                                                       | <b>Kr.</b> | <b>360 000</b> |

### Lekestue/hagebod

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 110 000       |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 30 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Lekestue/hagebod</b>                                                                | <b>Kr.</b> | <b>80 000</b> |

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 220 000**

## 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.        | 1 250 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 250 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 450 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

Enebolig

| Etasje        | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|               | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje     | 98                         |                             |                            | 98  | 10                              |
| Kjelleretasje | 84                         |                             |                            | 84  |                                 |
| SUM           | 182                        |                             |                            |     | 10                              |
| SUM BRA       | 182                        |                             |                            |     |                                 |

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

*Kommentar:* Soverommene i kjelleretasjen er beskrevet som bod og hobbyrom på tegningen og er ikke godkjent iht. dagens bruk. Tegningene av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men opprinnelige 2 soverom er nå 1 soverom. Bad og wc er 2 separate rom på tegningen, men er nå 1 rom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Montert varmepumpe i 2025 av Ivatek AS.  
Installert EL-billader i 2023 av OneCo Elektro AS.

Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Rom i kjelleretasje tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei eller til lysforhold. Takhøyde i kjelleretasje varierer mellom ca. 2,05-2,10 meter og vil normalt bli godkjent som takhøyde ved byggesak ved endring fra tilleggsdel til hoveddel i kjelleretasje.

Garasje 1

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje |                            | 34                          |                            | 34  |                                 |
| SUM       |                            | 34                          |                            |     |                                 |
| SUM BRA   | 34                         |                             |                            |     |                                 |

Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

## Garasje 2

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

## Lekestue/hagebod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      |                               | 8                           |                           | 8   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>8</b>                    |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>8</b>                      |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1. etasje |                            | Lekestue/hagebod            |                           |

## 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         | 176        | 6          |
| Garasje 1        | 0          | 34         |
| Garasje 2        | 0          | 46         |
| Lekestue/hagebod | 0          | 8          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle        |
|-----------|----------------------|--------------|
| 11.6.2025 | Petter Larsen        | Takstingenør |
|           | Thorvald Dahl Floden | Kunde        |
|           | Øydis Floden         | Kunde        |

### Matrikkeldata

| Kommune                                                       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                   | Eieforhold |
|---------------------------------------------------------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND                                           | 188  | 56   |      | 0    | 1235.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Bogstadsvingen 27                           |      |      |      |      |                       |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Øydis Floden og Thorvald Dahl Floden. |      |      |      |      |                       |                         |            |

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ca. 2,5km. utenfor Aursmoen/handelssentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn.

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

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

#### Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

#### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

#### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.235,4m<sup>2</sup>.

Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.

Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.

Gode lys- og solforhold.

## Siste hjemmelsovergang

### Kjøpesum

1 375 000

### År

2000

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                | Dato       | Kommentar                                    | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------------|------------|----------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring              | 04.06.2025 |                                              | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Eier                       | 11.06.2025 | Som fremviste eiendommen og ga opplysninger. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Statens Kartverk           | 15.05.2025 | Matrikelinformasjon via Eiendomsverdi.no     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart             | 11.06.2025 | Kart via kommunens digitale karttjeneste.    | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger enebolig         | 24.04.1967 |                                              | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Tegninger tilbygg enebolig | 07.07.1977 |                                              | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Tegninger tilbygg enebolig | 08.06.2010 |                                              | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Tegninger garasje 1        | 28.05.1980 |                                              | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Tegninger garasje 2        | 08.06.2010 |                                              | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 13.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FX1482>

## 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