

Tilstandsrapport



Enebolig



Setskogveien 1150, 1954 SETSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 157, bnr. 17

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 03.07.2025

Rapportdato: 04.07.2025

Oppdragsnr.: 13998-1456

Referansenummer: BE5073

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 over to plan med sokkelløsning.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bolig med oppgraderinger.

Boligen har enkelte eldre overflater og bygningsdeler med slitasje, som bl.a. vinduer og det nærmer seg oppgraderinger eller utskiftinger.

Det ble påvist noe fukt i underetasje uten at det ble observert skader, det bør likevel holdes under oppsikt og det kan ikke utelukkes at det bør iverksettes tiltak som bl.a. drenering.

Tettesjikt/membran på bad har ukjent alder og løsning og det nærmer seg helrenovering av våtrommet.

Øvrige avvik er i hovedsak grunnet alder på bygningsdelen eller grunnet sikkerhet og da vurdert etter dagens krav.

Det må legges til grunn at det er en eldre bygning og det kan være avvik eller svekkelser som ikke har kommet frem i rapporten.

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: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, så langt det kan observeres.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning og noe liggende kledning.

Vindskier av tre med beslag.

Saltak med W-takstoler og delvis høy himling i stue, ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang.

Taktekkingen er av takshingel.

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

Takstige til pipe.

Trevinduer med 3-lags isolerglass og lufteventil.

Ytterdør med 2-lags isolerglass og kodelås til underetasje.

Terrassedører av tre med 2-lags isolerglass til 1.etasje.

Terrasse mot sør i trekonstruksjoner med spaltegulv og nyere rekkverk.

Fundamentert med tresøyler til støpt fundament.

Delvis overbygget veranda mot øst i trekonstruksjoner med spaltegulv og nyere rekkverk.

Fundamentert med tresøyler til støpte fundamenter.

Platting i trekonstruksjoner med spaltegulv og levegg ved inngang til underetasje.

Tretrapp til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1.etasje.

Gulvene er i hovedsak av laminat.

Vegger er i hovedsak av trepanel og MDF plater.

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innredet underetasje delvis under terreng, med yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger og oppforede gulv.

Gulvene er i hovedsak av belegg og laminat.

Vegger er i hovedsak av trepanel, malte/tapetserte plater, mur og MDF plater.

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

Dobbelt elementpipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluker i underetasje.

Tilkoblet vedovner i stue 1.etasje og i kjellerstue.

Malt åpen tretrapp.

Profilerte formpressede innerdører i underetasje og profilerte eldre tredører i 1.etasje.

Garderobeskap i flere rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom.

Badet ble renoveret i 2007, membran/tettesjikt ble ikke skiftet iht. egenerklæringen fra forrige eier.

Våtroms belegg på vegger og malt trepanel i himling.

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Plastsluk uten synlig membranmansjett, direkte avløp i gulv fra dusjkabinett.

Tettesjikt på vegger består av våtromsbelegg.

Membran på gulv under fliser er ikke kjent, da det ikke foreligger dokumentasjon.

Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, servantskap med nedfelt servant og underskap, speil og sideskap, dusjkabinett, laminert benkeplate med skap og plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Det er elektrisk styrt vifte, som ikke er tilkoblet strømmettet, iht. eier.

Det er kun naturlig ventilasjon med spalte i vindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum, oppvaskmaskin, komfyr med komfyrvakt og kjøp/frys.

Laminat på gulv og MDF plater på vegg over kjøkkenbenk med plate over kokesone.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, iht. eier.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje med belegg på gulv, trepanel på vegger og tak-ess plater i himling.

Utstyr består av frittstående toalett og servant med underskap.

Naturlig ventilasjon med spalte i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber.

Stoppekran er plassert i bad.

Synlige avløpsrør av plast.

Avløpslufing over tak.

Beskrivelse av eiendommen

Naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer.

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue.

Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og panelovner.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert på bad.

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer og hovedsikringer av skrusikringer er plassert i bod.

Det er brannslukningsapparat.

Røykvarslere i hver etasje tilkoblet alarmanlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring er synlig enkelte steder.

Forstøtningsmur ved underetasje.

Bygningen ligger i et skrånet terreng, der det på oversiden mot vest er tilnærmet flatt terreng.

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk/borebrønn for flere husstander.

Eiendommen er tilknyttet privat mini-renseanlegg for avløp på tomten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	185 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	164 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

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 tegning fra byggeår, godkjent 27.6.1980.

Enkelte endringer, som bl.a. 1.etasje bad er endret til WC og terrasse er ikke inntegnet, underetasje, som bl.a. hobby/sport er endret til kjellerstue, vindfang er fjernet, WC/mat/vaskerom er endret til bad.

Kjellerstue er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel iht. tegninger. Det anbefales at dette undersøkes med kommunen eller omsøkes.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 5.1.1982.

Det foreligger også tegning av tilbygg underetasje fra 1982, som ikke er bygget.

Garasje

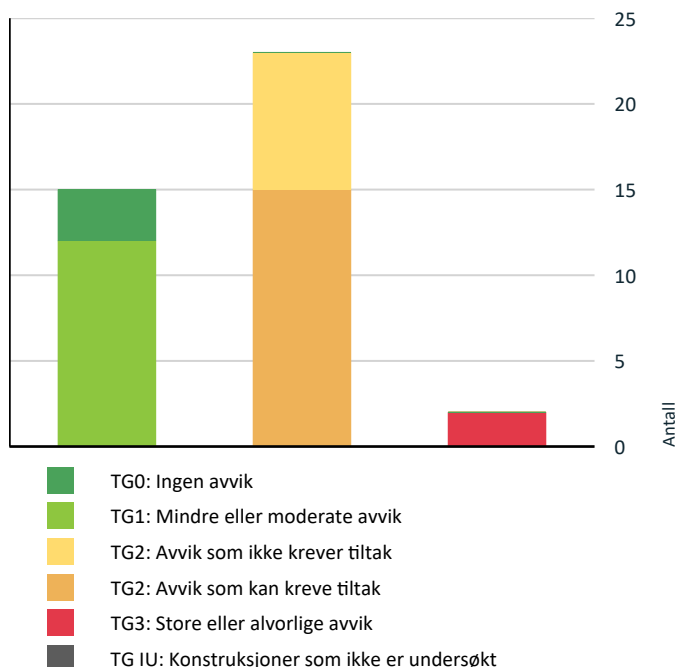
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegning, datert 10.9.2014.

Det foreligger ferdigattest, datert 28.4.2016.

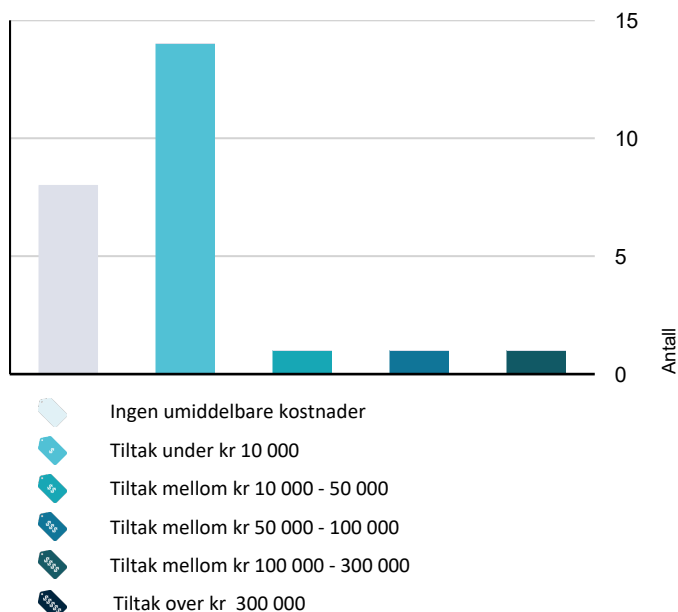
Sammendrag av boligens tilstand

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.

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

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

På befaringsdagen var det delvis regnvær. 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

! Utvendig > Vindskier

[Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Platting

[Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasse

[Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1982

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

Anvendelse
Bolig.

Standard
Enebolig over to plan med sokkelløsning.
Underetasjen består av inngangsparti til vindfang, hall med trapp, kjellerstue, bod, bad/vaskerom og et soverom.
1.etasje består av hall med trapp, toalettrom, to soverom der et har tilgang til østvendt veranda, kjøkken og stue med tilgang til sørvendt terrasse.
Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og strøm.
Eldre oppgradert standard i forhold til byggeår.

Vedlikehold
Bygningen har i hovedsak et normalt vedlikehold med enkelte unntak.

Tilbygg / modernisering

2006	Oppgradering	Innerdører underetasje, iht. forrige salgsoppgave.
2007	Oppgradering	Oppgradert bad i underetasje, iht. forrige salgsoppgave.
2018	Oppgradering	Kjøkkeninnredning, iht. forrige salgsoppgave
2022	Ny installasjon/oppgradering	Varmtvannsbereider installert av faglært rørlegger på dugnad. Ny luft-til-luft varmepumpe. Nytt laminatgulv i stue og et soverom 1.etasje, utført som egeninnsats.
2023	Ny installasjon	Montert ny vedovn stue 1.etasje. Rekkverk på veranda og terrasse. Utført som egeninnsats.
Opplysninger gitt av eier, der annet ikke er oppgitt. Dagens eiere tok over boligen i 2022.		

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av takshingel.
Taket er besiktiget fra taknivå.
Ukjent alder, det er vurdert at tekkingen er skiftet etter byggeår.
Normal forventet brukstid på asfalt tak-shingel er ca. 25 år.



Shingel taktekking.

Nedløp og beslag

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

Besiktiget fra tak, stige og bakkenivå.
Det er ikke montert snøfangere, det er ikke krav om dette ved takvinkel inntil 27 grader og ru taktekking, som i dette tilfelle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Nedløp mot nord/vest er montert med feil overlapp, her er det også frostsprenging (skade) i nedløp.
Frostsprenging er når vann fryser og skader skjøten på nedløpsrørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Nedløp med skade må skiftes og monteres riktig vei for å unngå unødige fuktbelastning mot grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Nedløp er montert med feil, så vann renner på yttersiden av rør.

Tilstandsrapport



Nedløpsrør med frostsprenging.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning og noe liggende kledning.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.
Eldre kledning, som stedvis er preget av alder uten synlige større skader.

TG 3 Vindskier

Vindskier av tre med beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råteskade i dekkbord under vindskibeslag og i ende av vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadede materialer må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ende på vindskier har råteskader.



Dekkbord under vindskibeslag har råteskader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med W-takstoler og delvis høy himling i stue, ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang.
Isolert med ca. 15 cm.
Begrenset innsisert fram til pipe grunnet tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktmerker på gjennomføring av pipe og lufting, ved fuktmålinger ble det ikke avdekket unormale verdier.

Enkelte av merker kan komme fra tidligere pipebrann.

Et område ved pipe er det manglende isolasjon, som kan skape kondens og fuktskade på loftet.

Spor av mus registrert på møneloft, ukjent omfang.

Eier opplyser at det tidvis er hørt mus på loftet vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det er ikke påvist fukt på befaringsdagen eller synlige skader på utvendige beslag eller taktekking, det er derfor ingen tegn til at disse merkene er fra nyere tider.

De bør likevel holdes under oppsikt for eventuell utvikling.

Manglende isolering må utbedres.

Hele loftet bør inspiseres.

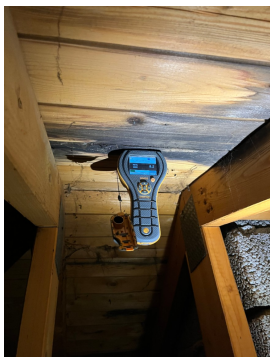
Det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning for å unngå skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktmåling ved gjennomføring av lufting viste normale verdier.

Tilstandsrapport



Fuktmåling ved gjennomføring av pipe viste normale verdier.



Et felt med manglende isolasjon ved pipe.

Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass og lufteventil.
Alder på glass er datert: 1980, 1981.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer fra byggeår med i hovedsak normal slitasje, enkelte vinduer har treg åpne/lukke funksjon.
Vindu på toalettrom har skade i vindusramme.
Vindu på soverom nord har skade i list, som er fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skader bør utbedres og vinduer må vedlikeholdes jevnlig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skade på vindusramme.



Utvendig list er fjernet.

Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglass og kodelås til underetasje. Datert 2011.
(Usikkert)
Terrassedører av tre med 2-lags isolerglass til 1.etasje. Nyere dører, udatert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør til underetasje har utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør til underetasje bør utbedres utvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ytterdør har utvendig slitasje.

Veranda

Delvis overbygget veranda mot øst i trekonstruksjoner med spaltegulv og nyere rekkverk.
Fundamentert med tresøyler til støpte fundamenter.
Tilgang fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv har noe slitasje.
Drager og bjelker er preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv må behandles.

Drager og bjelker må holdes under oppsikt og det nærmer seg skifte av disse, trenger jevnlig vedlikehold.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Veranda.



Drager og bjelker til veranda.

TG 2 Platting

Platting i trekonstruksjoner med spaltegulv og levegg ved inngang til underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv må utbedres og behandles.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Platting.

TG 2 Terrasse

Terrasse mot sør i trekonstruksjoner med spaltegulv og nyere rekkverk. Fundamentert med tresøyler til støpt fundament. Tilgang fra stue og hage.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassegulv har slitasje.

Toppbord på rekkverk har avslitt maling.

Konstruksjonen har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

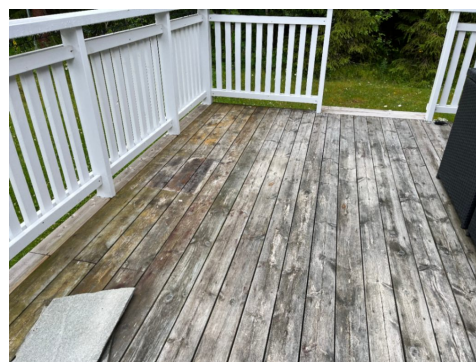
- Tiltak:

Gulv må utbedres og behandles.

Toppbord må behandles.

Skjevheter bør rettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Gulv på terrasse har slitasje.



Terrassen har skjevheter.

TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

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.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Krav til rekkverk/håndløper er for å hindre fallskader i trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Trapp mangler rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er i hovedsak av laminat.
Vegger er i hovedsak av trepanel og MDF plater.
Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater.

Det er noe slitasje på eldre overflater.
Overflater i underetasje er vurdert under "Rom under terreng".

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv.
Kjellerstue ble det målt opp til ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 15mm over hele rom.
I stue 1.etasje ble det målt opp til ca. 10 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 10 mm over hele rom.
Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

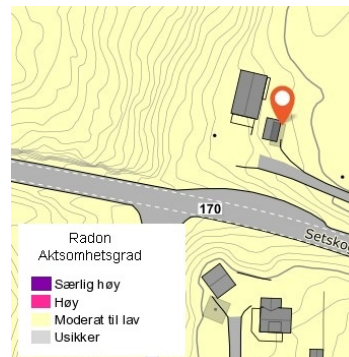
I egen bolig før TEK10 tredje i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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

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

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

TG 1 Pipe og ildsted

Dobbelt elementpipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluker i underetasje.
Tilkoblet vedovner i stue 1.etasje og i kjellerstue.

Forrige eier opplyste at pipe er utbedret med keramiske elementer eller stål etter pipebrann i 1994.
Det er ikke synlige tegn til stålør i sotluker.

Eier har satt inn vedovn i stede for peis i stue 1.etasje, dette skal være meldt feievesen.
Tidligere peis er grovpusset.

Iht. NRBR er siste feiing utført 27.9.2021 og siste tilsyn 27.9.2017 ikke utført.
Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.



Tidligere peis forblendet med tegl er grovpusset.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Innredet underetasje delvis under terreng, med yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark, flere rom har foret ut vegger og oppforede gulv.

Overflater i underetasje:

Gulvene er i hovedsak av belegget og laminat.

Vegger er i hovedsak av trepanel, malte/tapetserte plater, mur og MDF plater.

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

Det er utført fuktsøk på utsatte steder og foretatt hulltaking i utforet yttervegg i kjellerstue mot sør/vest, fuktmåling i trevirke viste ca. 18 %, som er i grenseland for skadelig fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Det er avvik:

Fuktmåling i utforet yttervegg viste ca. 18 %, som er i grenseland for skadelig fukt.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Gulvlister dekker ikke laminatgulv på soverom.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke synlige skader, men det anbefales at utvendig fuktsikring og drenereing undersøkes nærmere og eventuelt utbedres.

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

Gulvlister bør fores ut så de dekker gulv.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktmåling i vegg viste fukt over det normale.



Gulvlister dekker ikke laminatgulvet.

TG 2 Innvendige trapper

Malt åpen tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører i underetasje og profilerte eldre tredører i 1.etasje.

Dører i underetasje fra 2006, iht. forrige salgsoppgave.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i flere rom.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom.

Badet ble renoveret i 2007, membran/tettesjikt ble ikke skiftet iht. egenerklæringen fra forrige eier.
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.
Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.



Bad i underetasje.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtroms belegg på vegger og malt trepanel i himling.
Ukjent alder på belegg.

Vurdering av avvik:

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

Vindu er i våtsonen til dusj, uten synlig fuktsikring og kan bli utsatt for fukt.

Våtzone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter.

Åpent røranlegg fra toalettrom i 1.etasje er provisorisk tildekket av belegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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 vindu blir godt vedlikeholdt er det ikke behov for tiltak.

Røranlegg på vegg bør dekkes til eller kasses inn når våtrommet blir renoveret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløpsrør provisorisk tildekket.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Det er flatt gulv fra dør til sluk og fall fra øvrige vegger mot sluk.
Det er ikke høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Det er vurdert at fliser er fra 2007, uten at dette kan konstateres.

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 fuger.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er ikke benyttet elastisk fugemasse i overgang gulv/sokkelflis, som kan medføre sprekker og utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

- Andre tiltak:

• Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Når badet skal renoveres må fall utbedres iht. dagens krav og elastisk fugemasse må benyttes i overganger/hjørner.

Manglende fall kan føre til fuktskader i tiliggende rom ved en eventuell lekkasje.

Det kan etableres en vann/lekkasjestopper, som vil stenge vannet ved en lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det er ikke benyttet elastisk fugemasse i overganger.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett, direkte avløp i gulv fra dusjkabinett.

Tettesjikt på vegger består av våtromsbelegg.

Membran på gulv under fliser er ikke kjent, da det ikke foreligger dokumentasjon.

Det er opplyst at membran/tettesjikt ikke ble skiftet ved renovering i 2007, det er vurdert at eventuell membran under gulvfliser er eldre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig membran i sluk eller ved gjennomføringer i gulv. Våtromsbelegg på vegger i våtsoner og eventuell membran under fliser er vurdert til å ha oppnådd forventet brukstid.

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

Fliser og membran på mur/betong har normal brukstid på ca. 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Grunnet alder og usikkerhet med membran/tettesjikt under fliser og alder på våtromsbelegg på vegger, anbefales at våtrommet blir renoveret innen relativt kort tid, inntil dette blir utført må det opprettholdes dusjing i kabinett.

Prisestimat er for skifte av membran/tettesjikt og gulvfliser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk på bad.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, servantskap med nedfelt servant og underskap, speil og sideskap, dusjkabinett, laminert benkeplate med skap og plass til vaskemaskin og tørketrommel.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, som ikke er tilkoblet strømnettet, iht. eier. Det er kun naturlig ventilasjon med spalte i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke mekanisk avtrekk fra våtrommet.

Hvis ikke fuktig luft blir transportert ut av rommet, kan den trenge inn bak overflatene og inn i konstruksjonen og forårsake skader.

Våtrom og toalett med avtrekk må ha tilluft for at luften skal sirkulere og at fuktig luft blir ventilert ut.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Elektrisk vifte må tilkobles.

Uansett hvilken ventilasjonstype du har, er det viktig at luften får sirkulert (gjennomstrømming) i boligen, selv om dørene er lukket. Dette kan man blant annet løse med terskelfrie dører, spalte under dør eller ventil fra tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Avtrekksvifte er ikke tilkoblet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt under trapp mot område ved servant/toalett, øvrige vegger kunne det ikke bores, grunnet yttervegg eller murvegg. Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vaskeum, oppvaskmaskin, komfyr med komfyrvakt og kjølfrys.

Laminat på gulv og MDF plater på vegg over kjøkkenbenk med plate over kokesone.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Eier opplyser at det er en skade på vegg bak plate i kokesone.

Eier opplyser at det var en vannskade fra kjøkken, utbedret som forsikrings sak i 2024.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Kjøkkeninnredning.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, iht. eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1.etasje med belegget på gulv, trepanel på vegger og tak-ess plater i himling.

Utstyr består av frittstående toalett og servant med underskap.

Naturlig ventilasjon med spalte i vindu.

Rommet har tidligere vært benyttet som bad, iht. tegning.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Det er gulvknirk og svikt i belegget over tidligere sluk.

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det er ikke behov for tiltak med gulvbelegget, men svikt i belegget kan skade belegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber.
Ukjent alder på vannrør, vurdert til eldre anlegg.
Stoppekran er plassert i bad.

Vurdering av avvik:

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

Vanninntak med stoppekran har mindre drypplekkasje, dette kan også være kondens fra rør.

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.
- Tiltak:

Stoppekran og koblinger bør holdes under oppsikt og det anbefales at rørlegger inspiserer dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vanninntak med stoppekran.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Ukjent alder på avløpsrør, vurdert til eldre anlegg.
Avløpslufting over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
 - Det er påvist andre avvik:
- Rør for avløpslufting er ikke isolert på møneloft og kan skape kondens. Det er ikke observert stakeluke for avløpsrør. Iht. dagens krav skal installasjoner ha nødvendige rens punkter for rengjøring.

Anbefalt brukstid for avløpsrør av plast er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør på kaldtloft bør isoleres, for å unngå kondens og fuktskader. Installasjoner skal ha nødvendige rens punkter (stakeluger e.l.) for rengjøring. Avløpsrør skal være selvrensende.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser om det finnes løsning for dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avløpsrør for lufting bør isoleres på loft.

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Soverom har kun ventiler i vinduer og det kan være begrenset effekt, som kan forårsake fuktskader på vinduer og dårlig innelima.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue, datert 2022.

Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og panelovner.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert på bad.

Varmtvannsbereder installert av faglært rørlegger på dugnad, iht. eier.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereder.

! TG 0 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 hovedsakelig åpent ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer og hovedsikringer av skrusikringer er plassert i bod.

Anlegget er oppgradert i 2007, iht. forrige eier. Ukjent om dette gjelder hele anlegget.

Det foreligger samsvarserklæring fra ST Elektro AS, datert 5.6.2019 på Boligmappa.no, ukjent innhold.

Det er utført kontroll av det lokale el-tilsyn 4.10.2022 der avvik er utbedret av Aurskog Elektriske AS og ingen åpne avvik pr. 20.6.2025.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for retting av avvik, denne bør innhentes.

Vurdering er på grunnlag av tilsynet.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring fra 2019.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

På grunnlag av el-tilsyn uten åpne avvik fra 2022 er det ikke behov for utvidet el-kontroll.

Det bemerkes at undertegnede taksmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



Sikringsskap.

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

Tilstandsrapport

Det er brannslukningsapparat datert 2020.
Røykvarslere i hver etasje tilkoblet alarmanlegg.

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring er synlig enkelte steder. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er vurdert drenering og fuktsikring er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Grunnet avdekket fukt i utforet vegg i underetasje, tilsier dette at eventuell drenering/fuktsikring har begrenset effekt. Det er manglende tetningslist på grunnmursplast og kan føre til vann trenger inn mellom grunnmursplast og grunnmur, som igjen kan føre til fuktskade.

Utedel til varmepumpe avgir kondensvann og dette må dreneres eller ledes vekk fra bygning, da dette kan forårsake unødig fukt mot grunnmur, det var i dette område varmepumpe er plassert, det ble målt unormal fukt i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Drenering bør undersøkes nærmere om fungerer slik den skal, det kan ikke utelukkes at det må re-dreneres.

Tetningslist må monteres og kondensvann fra varmepumpe må ledes vekk fra grunnmur.

Ses også i sammenheng med terrengtilpasning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Grunnmursplast mangler tetningslist.



Kondensvann fra varmepumpe må ledes vekk fra grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, så langt det kan observeres.

Det er enkelte mindre riss i mur, som bør følges med på.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur ved underetasje.

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur.

TG 2 Terrenghold

Bygningen ligger i et skrånet terreng, der det på oversiden mot vest er tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell drenering av bygning bør det gjennomføres justering av terrenghold.

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: 10 000 - 50 000



Tilnærmet flatt terreng mot vest.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk/borebrønn for flere husstander.

Eiendommen er tilknyttet privat mini-rensanlegg for avløp på tomten. Iht. tidligere salgsoppgaver og tilsvarende eiendommer i område.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon eller opplysninger.

Forrige salgsoppgave opplyser at det er skade på utvendig avløpsrør (etter tank) og utbedring ble bestilt. Ukjent om dette er utbedret.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør undersøkes nærmere om tilstand, alder, type o.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling.

Byggeår

2016

Kommentar

Kilde: Ferdigattest.

Standard

Uisolert enkel-garasje uten innlagt strøm med støpt plate og ringmur, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning og liggende kledning i gavler, saltak konstruksjon teknet med betong takstein, takrenner, nedløp og beslag i metall.

Manuell aluminium leddport, tredør og PVC vinduer med 2-lags isolerglass.

Normal standard uten innlagt strøm.

Vedlikehold

Bygningen har et normalt godt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

164 m²/164 m²

Enebolig: Gang, Toalettrom, 3 Soverom, Spisestue, Kjøkken, Stue, Hall m/trapp, Kjellerstue, Bod, Bad/vaskerom, Vindfang

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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 4 100 000

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

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

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 Setskogveien 1152 ,1954 SETSKOG 102 m² 1960 2 sov	21-08-2022	2 300 000	2 775 000		2 775 000	27 206
2 Grasmolveien 31 ,1954 SETSKOG 156 m² 1958 3 sov	19-05-2021	2 650 000	2 650 000		2 650 000	16 987
3 Grasmolveien 64 ,1954 SETSKOG 133 m² 1948 2 sov	19-01-2025	1 990 000	1 900 000		1 900 000	14 286
4 Lidalsveien 17 ,1954 SETSKOG 186 m² 1955 2 sov	19-08-2024	2 450 000	2 400 000		2 400 000	12 903
5 Sætraveien 136 ,1954 SETSKOG 284 m² 1999 2 sov	18-08-2024	3 000 000	3 000 000		3 000 000	10 563

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer, fakturert beløp for 2024 inkl. renovasjon, feier, slam og eiendomsskatt. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	10 749
---	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	10 500
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
--	-----	-----------

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

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 400 000
-------------------------------------	------------	------------------

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	210 000
--	-----	---------

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

Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	210 000
------------------------------------	------------	----------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 610 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

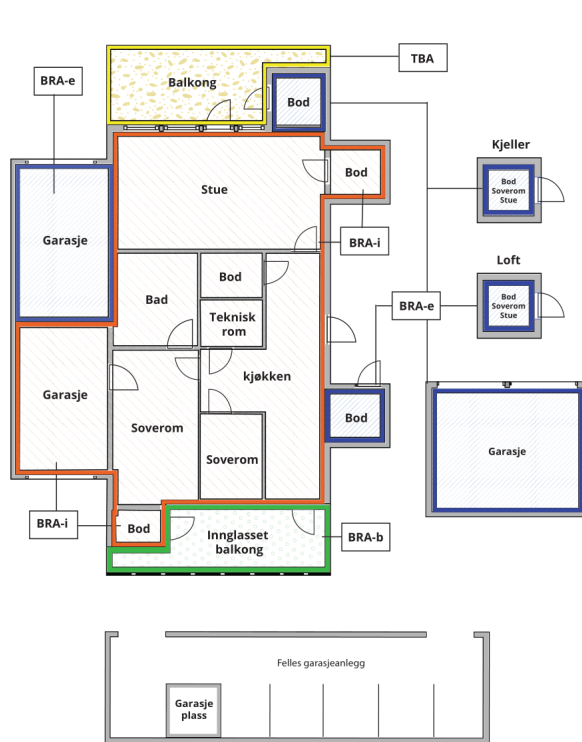
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	86			86	45
Underetasje	78			78	8
SUM	164				53
SUM BRA	164				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang m/trapp, Toalettrom, Soverom, Spisestue, Soverom 2, Kjøkken, Stue		
Underetasje	Hall m/trapp, Kjellerstue, Bod, Bad/vaskerom, Soverom, Vindfang		

Kommentar

Terrasse/veranda/platting er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje ca. 2,37 m.

Målt takhøyder i underetasje ca. 2,30 m.

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

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

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegning fra byggeår, godkjent 27.6.1980.

Enkelte endringer, som bl.a. 1. etasje bad er endret til WC og terrasse er ikke inntegnet, underetasje, som bl.a. hobby/sport er endret til kjellerstue, vindfang er fjernet, WC/mat/vaskerom er endret til bad.

Kjellerstue er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel iht. tegninger. Det anbefales at dette undersøkes med kommunen eller omsøkes.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 5.1.1982.

Det foreligger også tegning av tilbygg underetasje fra 1982, som ikke er bygget.

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

Kommentar: Utbedring av avvik i forbindelse med el-tilsyn i 2022, ikke fremvist samsvarserklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		21		21	

SUM		21
SUM BRA	21	

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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegning, datert 10.9.2014.

Det foreligger ferdigattest, datert 28.4.2016.

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	158	6
Garasje	0	21

Kommentar

Enebolig

S-rom er innvendig bod.

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

Garasje

Garasje er definert som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Kjell-Martin Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	157	17		0	1605 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Setskogveien 1150, 1954 Setskog

Hjemmelshaver

Nilsen, Kjell-Martin 1/2
Talgø, Sandra 1/2

Kommentar

Iht. matrikkel er det offentlige grensmerker mot sør, øvrig er ukjente eller merket med rør.
Det kan være unøyaktigheter.
Bolig ligger delvis på eiendomsgrense mot nordvest.
Det anbefales oppmåling og offentlige grensemerker på hele eiendommen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et område med spredt boligbebyggelse ved Setskogveien nord på Setskog i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Veien går over naboeiendom mot øst.
Ukjent om det foreligger veirett, det må påregnes veivedlikehold og snøbrøyting.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk/borebrønn for flere husstander.
Tilstand, kapasitet og avgift er ikke kjent, kontakt eier for nærmere opplysninger.
Iht. tilsvarende eiendommer i område.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat mini-rensesanlegg for avløp på tomten.
Iht. tidligere salgsoppgave.
Anleggseier, altså den til en hver tid eier av eiendommen, er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget. Tømming av slam vil bli foretatt en gang per år gjennom kommunal ordning og vil bli belastet gjennom kommunalt gebyr. Ved behov for tømming utover dette må det utføres av godkjent tømmefirma, og bestilles og betales av den enkelte anleggseier.

Regulering

Uregulert eiendom.
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).
Tomta ligger innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen.
Iht. Aurskog-Høland kommune.

Om tomten

Eiet tomt på 1.606 m², som er beliggende i et skrånet terreng og opparbeidet med plen, planter og trær.
Gruset innkjøring og parkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 300 000

År

2022

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.06.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	24.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.	19.06.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger	02.07.2025	Sit.kart, gebyrer, matrikkel	Gjennomgått	10	Nei
Boligmappa.no	02.07.2025	2 filer fra ST Elektro AS, 2019. 1 fil fra Aarstad & Sønner AS, 2016. Filer er ikke åpnet.	Ikke gjennomgått	3	Nei
Tegninger	02.07.2025	Tegning bolig 1980. Tegning garasje, 2014.	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	02.07.2025	Midlertidig brukstillatelse bolig, 1982. Ferdigattest garasje, 2016.	Gjennomgått	2	Nei
Dokumentasjon Elektro	02.07.2025	Tilsyn el-anlegg, 2022.	Gjennomgått	1	Nei
Feie- og brannvesen	19.06.2025	Opplysninger fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.07.2025	

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/BE5073>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon