

Tilstandsrapport



Enebolig



Nesveien 403, 1960 LØKEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 20, bnr. 44

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 24.06.2025

Oppdragsnr.: 13998-1427

Referansenummer: QC1531

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

BYGNING.

Eldre enebolig over to plan med sokkeletasje og tilliggende garasje.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Innvendige og utvendige overflater har i hovedsak normal tilstand i forhold til alder, selv om det må påregnes noe oppgraderinger, f.eks. tettesjikt på takterrasse. Vinduer og dører er eldre og det nærmer seg utskifting. Våtrom er av en slik alder at det må påregnes renovering i løpet av forholdsvis kort tid.

Kjeller har fuktutfordringer og det må gjøres ytterligere undersøkelser og iverksettes utvendig fuktsikring.

Det er generelt noe behov for modernisering av flere rom og overflater.

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrom eller håndverkertjenester.

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: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende trekledning.

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

Taktekking av ru betongtakstein.

Undertak av rupanel og papp.

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

Takstige til pipe.

Overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og levegg av tre, fundamentert til støpte søyler med treklosser.

Takterrasse over garasje har støpt plate og rekkverk av tre.

Trevinduer med 2-lags glass og et blyglassvindu i stue.

Ytterdør med 3-lags isolerglass til vindfang.

Innadslående terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra soverom til terrasse over garasje.

To-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til veranda.

Tretrapp til veranda.

Tilliggende garasje i murkonstruksjoner.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1.etasje.

Gulvene er i hovedsak av laminat, parkett og fliser.

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

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

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

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

Gulvene er i hovedsak laminat, fliser, beleg, parkett, heltre, bruddskifter i vindfang, vegg-til-vegg teppe på soverom.

Vegger er i hovedsak av MDF plater, malt strie på mur- og trevegg og trepanel

Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater, akustikk plater fra Glava og eternittplater.

Elementpipe med teglstein over tak med halvbeslag og takstige, sotluke i underetasje.

Tilkoblet vedkamin i stue og lukket peis i peisestue.

Åpen tretrapp mellom etasjene og nivåforskjeller med tett trappetrinn.

Profilerte formpressede innerdører, malte trefyllingsdører og finerdører, fra varierende alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje.

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme.

Plastsluk uten synlig membranmansjett og klemring.

Det er direkte avløp under dusjkabinett og badekar, iht. eier.

Membran under og bak fliser er ikke kjent, da det ikke foreligger dokumentasjon.

Sanitærutstyr og innredning består av helstøpt servant med underskap/skuffer, speil og sideskap, frittstående toalett, spa-kabinett, innbygget badekar.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

Vaskerom 1.etasje.

Malte baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling.

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Sluk uten synlig membran eller klemring.

Membran/tettesjikt på vegger er baderomsplater, under gulvfliser er det vurdert eldre beleg, uten at dette kan konstateres.

Sanitærutstyr og innredning består av utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig avtrekk med ventil i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vinylfliser på gulv, våtromstapet på vegger og tak-ess plater himling.

Utstyr består av frittstående toalett og servant.

Naturlig avtrekk og oppvarming med panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og galvaniserte rør.

Stoppekran i kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluker i underetasje, avløpsluftung over tak.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue 1.etasje.
Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og vaskerom, samt panelovner.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i underetasje.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.
El-skap med skrusikringer er plassert i bod underetasje.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.
Eier skal kjøpe nytt brannslukningsapparat før salg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen ligger i et skrånet terreng.

Det er synlig grunnmursplast enkelte steder.

Det er forstøtningsmur av sementblokker.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	244 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	207 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger tegning fra byggeår, godkjent dato 5.10.1972, med enkelte mindre endringer.
- Det foreligger brukstillatelse bolig, datert 26.4.1972.
- Det foreligger plantegning tilbygg med garasje, datert 8.6.1972.
- Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasjen, datert 13.2.2025 og medfølgende udatert plantegning.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremvist tegninger eller eventuell ferdigattest.

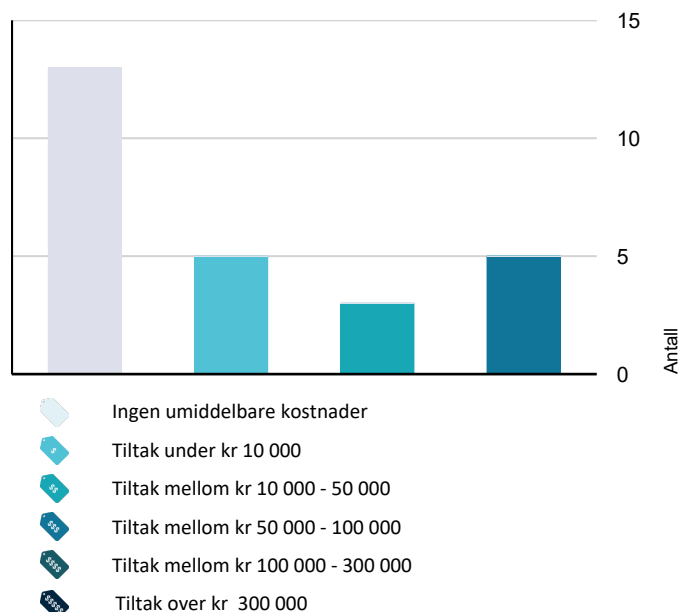
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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 oppholdsvær. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takterrasse. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

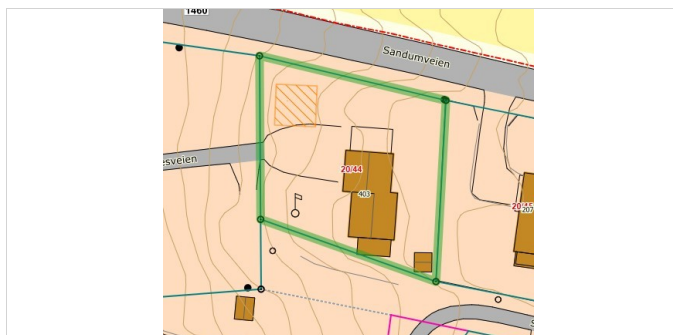
Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Veranda	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1971

Kommentar
Kilde: Eier. Kartutsnitt viser eiendommens tomt med bygninger.

Anvendelse
Bebodd bolig.

Standard
Enebolig over to plan med sokkeletasje og tilliggende garasje. Inntrekket inngangsparti i underetasje til vindfang, et soverom, gang med trapp, peisestue og flere boder.
1. etasje består av gang, vaskerom, toalettrom, bad, kjøkken, stue med tilgang til sør-vendt terrasse og to soverom, der det ene har tilgang til støpt platting over garasje mot nord.
Det er tilliggende enkel-garasje mot nord.
Oppvarming består av varmepumpe, vedfyring og strøm.
Boligen har en eldre standard med oppgraderinger.

Vedlikehold
Boligen har et godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1995	Utført som egeninnsats	Drenert mot nord og øst.
2004	Utført som egeninnsats	Renovert bad.
2005	Utført som egeninnsats	Ny kjøkkeninnredning.
2015	Utført som egeninnsats	Ny parkett i stue.
2023	Utført av firma	Luft-til-luft varmepumpe.
Det er foretatt flere oppgraderinger, dette er kun et utvalg. Opplysninger gitt av eier og årstall kan være usikre.		

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av ru betongtakstein.
Undertak av rupanel og papp, iht. stikkprøver.
Besiktiget fra takstige og møneloft.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent alder på tekking, det er vurdert at halvparten av forventet brukstid er passert.

Normal forventet brukstid på betongtakstein og undertak er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ru enkelkrummet takstein med papp undertak.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige til pipe.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende trekledning.
Kledning ble skifta ca. 2002 med 5 cm etterisolering, totalt 15 cm, iht. eier.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.
Eier opplyser at kledning sist ble behandlet i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Det er ikke observert luftespalte i nedkant bak kledning, med krysslufting.

Iht. SINTEF Byggforsk skal kledning med to-trinns tetning ha luft- og dreneringsspalte for bl.a. at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke synlig lufting bak kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med plassbygde W-takstoler og ventiltet møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang. Isolert med ca. 20 cm. Begrenset innsisert kun der det er gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

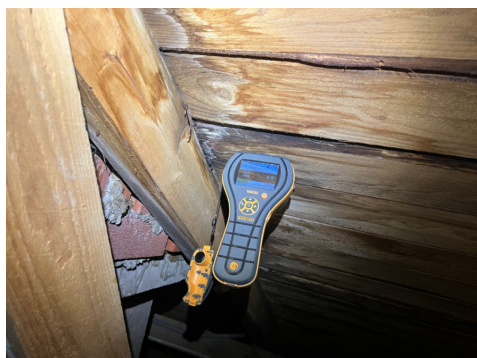
Enkelte fuktmerker ved pipegjennomføring, det ble ikke målt unormal fukt i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Området bør holdes under oppsikt og foreta en nærmere kontroll av pipebeslag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmåling viste ca. 10 %, som er normalt.

! TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags glass og et blyglassvindu i stue. Det er skiftet glass i enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes at eldre vinduer nærmer seg utskifting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eldre vinduer har slitasje.

! TG 2 Dører

Ytterdør med 3-lags isolerglass til vindfang, datert 2002. (Noe usikkert årstall)

Innadslående terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra soverom til terrasse over garasje, datert 1985.

To-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til veranda, datert 2013.

Det er kun glasset som er skiftet. En mindre glippe i nedkant, som bør tettes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det nærmer seg at eldre ytterdører bør skiftes grunnet slitasje og alder, selv om de fungerer til sin hensikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Takterasse.

Takterasse over garasje har støpt plate og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er ukjent tettesjikt på gulv, betongoverflate er slitt.

Rekkverk har slitasje.

Rekkverk er lavere enn dagens krav, som er 100 cm, så lenge terrassen/veranda er høyere enn 50 cm fra bakkenivå.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør legges nytt tettesjikt på terrasse, selv om det ikke er synlig fukt i garasje på befaringstidspunktet.
Rekkverk bør utbedres og behandles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takterrasse.



Rekkverk bør utbedres og behandles.

TG 2 Veranda

Overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og levgg av tre, fundamentert til støpte søyler med treklosser.
Deler av veranda er over 50 cm fra bakkenivå og er vurdert etter dagens sikkerhetskrav.

Veranda har noen skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er lavere enn dagens krav, som er 100 cm og åpninger større enn dagens krav, som er 2 cm for liggende spiler, så lenge terrassen/veranda er høyere enn 50 cm fra bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Veranda.

TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp til veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapper forbundet med byggverk og høydeforskjell over 0,5 m til terreng skal 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



Trapp til veranda.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilliggende garasje i murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje på gulv og riss/sprekker i mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss og sprekker bør holdes under oppsikt for eventuell utvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



arasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1.etasje.
Gulvene er i hovedsak av laminat, parkett og fliser.
Vegger er i hovedsak av MDF plater, tapet/strie og trepanel.
Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater og malte plater.

Det er normal bruksslitasje på overflater i forhold til alder.
Overflater i underetasje er vurdert under "Rom under terreng".

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Ved målinger ble det registrert mindre skjevheter på gulv.
1.etasje stue, er det målt opp til ca. 10 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 10 mm over hele rommet.
Underetasje stue, er det lokale skjevheter på gulv, målt opp til ca. 15 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 20 mm over hele rommet.
Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

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

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

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

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med teglstein over tak med halvbeslag og takstige, sotlue i underetasje.

Tilkoblet vedkamin i stue og lukket peis i peisestue.

Eier opplyser at det kan være dårlig trekk i peisen.

Iht. NRBR er det foretatt fresing av skorstein 20.5.2020, siste tilsyn er ikke opplyst.

Eier opplyser at det ble gitt fyringsforbud for peis i kjeller, men det ble opphevet da ting ble ordnet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

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

Gulvene er i hovedsak laminat, fliser, belegg, parkett, heltre, bruddskifter i vindfang, vegg-til-vegg teppe på soverom. Vegger er i hovedsak av MDF plater, malt strie på mur- og trevegg og trepanel. Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater, akustikk plater fra Glava og eternittplater.

Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger. Sluk i nedre nivå. (Kunne ikke åpnes)

Det er utført fuktsøk på utsatte steder og foretatt hulltaking i utforet yttervegg i peiseste mot sør, fuktmåling i trevirke viste 26 %, som er høy fuktighet.

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 bemerkes at plater av eternitt kan inneholde asbest. Alle virksomheter som skal utføre riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale, skal derfor ha tillatelse fra Arbeidstilsynet. Se mer på arbeidstilsynet.no

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 svertning av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Hulltaking i utforet yttervegg i peisestue mot sør, fuktmåling i trevirke viste 26 %, som er høy og 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. Det er gitt TG2 og ikke TG3, da det ikke er påvist skader, men det må likevel utføres tiltak.

Malt eternittplater har flasket.

Tregulv i peisestue har merker.

Stedvis saltutslag og løs puss på åpne murvegger mot øst, som er tegn på fuktgjennomtrenging fra terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser av utforede vegger mot terreng for å dekke omfanget.

Maling bør fjernes fra eternittplater.

Fukt i nedkant av utforede vegger kan komme av fukt fra grunn og trenger nødvendigvis ikke komme av svikt med drenering. Det bør hensyntas ved valg av løsning og bruk at kjeller kan bli utsatt for fukt fra grunn eller terreng.

Ses i sammenheng med "Drenering" og "Terrengforhold".

Kostnadsestimat er kun for videre undersøkelser og ikke eventuell oppbygging.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmåling i utforet vegg viste skadelig fukt.



Saltutslag på vegger.

TG 2 Innvendige trapper

Åpen tretrapp mellom etasjene og nivåforskjeller med tett trappetrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Dagens krav til åpninger i trapp er maks 10 cm, for at ikke barn kan sette seg fast.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører, malte trefyllingsdører og finerdører, fra varierende alder.

Normal bruksslitasje i forhold til alder.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom 1.etasje.

Eier opplyser at våtrommet er renoverert med fliser på gulv, ukjent om det ble lagt tettesjikt eller om det ble benyttet eldre belegg som tettesjikt. Fliser fra ukjent alder.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.



Vaskerom.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Eldre overflater med bruksslitasje.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Det er fall mot sluk.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk uten synlig membran eller klemring.

Membran/tettesjikt på vegger er baderomsplater, under gulvfliser er det vurdert eldre belegg, uten at dette kan konstateres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke synlig membran eller tettesjikt i sluk og ved gjennomføringer på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- 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 ved tettesjikt på gulv, bør det påregnes at gulv og tettesjikt fornyes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk på vaskerom.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- 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.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i toalettrom mot vaskerom.
Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



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

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad 1.etasje.
Badet ble nybygget i 2004, iht. eier.
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-97) og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Årstall: 2004 Kilde: Eier



Bad 1.etasje.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.
Det er fall mot sluk.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Det er ikke målt fall under kabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Vurdert etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er fall mot sluk og eventuelt lekkasjevann vil bli ledet til sluk, sluk må rengjøres jevnlig for å unngå skade ved eventuelt lekkasjevann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett og klemring.
Det er direkte avløp under dusjkabinett og badekar, iht. eier.
Ikke inspisert avløp grunnet manglende tilgang.

Membran under og bak fliser er ikke kjent, da det ikke foreligger dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Det er ikke synlig membran eller klemring i sluk, løsningen er ukjent.
Fliser direkte på membran har normal brukstid på ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon av membran/tettesjikt, iom. det ikke kan konstateres løsning for membran til sluk, bør det vurderes å skifte membran/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sluk uten synlig membran og klemring.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av helstøpt servant med underskap/skuffer, speil og sideskap, frittstående toalett, spa-kabinett, innbygget badekar.
Ukjent om alle funksjoner fungerer på spa-kabinettet.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.
Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Benkeplate har noe fuktskade i underkant og skapfront har merker i underkant, vurdert til mindre avvik.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Årstall: 2005

Kilde: Eier



Kjøkkeninnredning.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vinylfliser på gulv, våtromstapet på vegger og tak-ess plater himling.

Utstyr består av frittstående toalett og servant.

Naturlig avtrekk og oppvarming med panelovn.

Vurdering av avvik:

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

Vinylfliser har løsnet ved toalett.

Himlingsplate ved avtrekksventil har fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Vinylfliser bør skiftes eller utbedres.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilluft på rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Toalettrom.



Vinyfliser har løsnet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber og galvaniserte rør.
Stoppekran i underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluker i underetasje, avløpsluftung over tak.

Vurdering av avvik:

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

Rør for avløpsluftung er ikke isolert på mønelloft og kan skape kondens.
Anbefalt brukstid for avløpsrør av plast 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:

Avløpsrør på kaldtloft bør isoleres, for å unngå kondens og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Soverom 1.etasje har ingen ventiler foruten lufting med vinduer.

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, datert 2023 plassert i stue 1.etasje.
Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og vaskerom, samt panelovner.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i underetasje.

Det er vurdert at vann fra overløpsventil blir ledet til sluk i gang.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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

Tilstandsrapport

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

El-skap med skrusikringer er plassert i bod underetasje.

Eier opplyser at sikringer kan gå ved overbelastning av kurser med 10 amper sikringer.

Det foreligger avsluttet tilsynssak datert 14.5.2025 etter kontroll av det elektriske anlegget 26.11.2019 fra Høland og Setskog Elverk AS. Vurdering er på bakgrunn av tilsyn.

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?
Ukjent

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 avsluttet tilsynssak datert 14.5.2025 er det ikke behov for utvidet el-kontroll.

Det bemerkes at undertegnede takstmann 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.



El-skap.

! 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.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.
Eier skal kjøpe nytt brannslukningsapparat før salg.

Det skal være minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone 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 røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier opplyser at det ble drenert mot nord og øst for ca. 30 år siden. Det er synlig grunnmursplast enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

På grunnlag av påvist fukt i underetasje og alder er det vurdert at drenering og tettesjikt 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 fuktskader i kjellere.

Konsekvens/tiltak

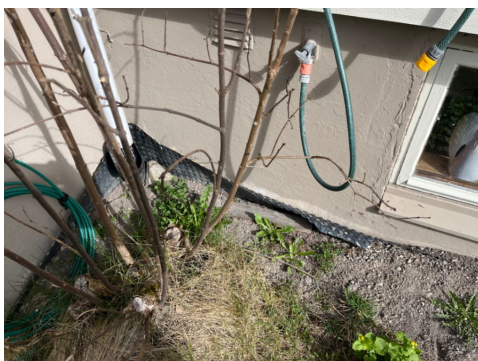
- Andre tiltak:
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det må etableres drenering/fuktsikring rundt bygning for å minske fukt og skader i kjeller.

Kondens vann fra utedel til varmepumpe bør ledes vekk fra bygning.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende tetningslist på grunnmursplast.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmur av sementblokker.



Forstøtningsmur.

! TG 3 Terrengforhold

Bygningen ligger i et skrånet terreng.

Det er fall mot bygning fra øst.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Flatt eller fall mot bygning kan være en medvirkende årsak til fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved drenering av bygning bør det gjennomføres justering av terrengforhold.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terrenget heller mot bygning fra øst.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Eier opplyser at kommunen la inn nytt vanninntak for noen år siden og eier stod for forandringen innvendig.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for PE-rør er ca. 50 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling.

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeår er ukjent, årstall er satt på bakgrunn av historiske bilder 1881.

Standard

Frittstående garasje med støpt plate og ringmur, yttervegger i trekonstruksjoner med liggende utvendig kledning, saltak konstruksjon teknet med betong takstein, takrenner, nedløp og beslag i metall. Innvendig vegger og himling av gipsplater. Aluminium leddport med elektrisk åpner. Dør og vinduer. Det er ikke innlagt permanent strøm. Eier opplyser at garasjen er isolert. Normal standard.

Vedlikehold

Bygningen har et normalt godt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

207 m²/181 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 2 Gang, Vaskerom, Toalettrom, Bad, 3 Soverom, Vindfang, Peisstue, 4 Bod, Garasje

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 37 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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 4 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

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 Sandumveien 219 ,1960 LØKEN 173 m² 1965 4 sov	15-01-2023	4 000 000	3 900 000		3 900 000	22 543
2 Nesveien 393 ,1960 LØKEN 114 m² 1959 4 sov	17-10-2021	2 100 000	2 250 000		2 250 000	19 737
3 Nesveien 397 ,1960 LØKEN 129 m² 1960 4 sov	29-01-2023	2 500 000	2 350 000		2 350 000	18 217
4 Smieveien 7 ,1960 LØKEN 195 m² 1979 3 sov	04-05-2025	3 250 000	3 100 000		3 100 000	15 897
5 Nesveien 387 ,1960 LØKEN 187 m² 1958 5 sov	11-04-2023	2 590 000	2 100 000		2 100 000	11 230

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, vann/avløp og eiendomsskatt. Kr. 21 949
Iht. Aurskog-Høland kommune.

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 22 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 5 050 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 900 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 3 150 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 480 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 30 000

Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 450 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 600 000

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. 600 000

Beregnet tomteverdi Kr. 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 200 000

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	95			95	41
Underetasje	86	26		112	
SUM	181	26			41
SUM BRA	207				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, Kjøkken, Gang, Vaskerom, Toalettrom, Bad, Soverom, Soverom 2		
Underetasje	Vindfang, Gang, Soverom, Peisstue, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4	Garasje	

Kommentar

Terrasse/veranda er definert som Åpent areal (TBA) .
Tilliggende garasje på 26 m² er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,31 m til ca. 2,37 m.
Målt takhøyder underetasje: Varierende fra ca. 2,07 m til ca. 2,15 m.

Arealmåling av underetasje/kjeller 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, med enkelte avvik.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegning fra byggeår, godkjent dato 5.10.1972, med enkelte mindre endringer.
Det foreligger brukstillatelse bolig, datert 26.4.1972.
Det foreligger plantegning tilbygg med garasje, datert 8.6.1972.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasjen, datert 13.2.2025 og medfølgende udatert plantegning.

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 luft-til-luft varmepumpe.
Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom for varig opphold (soverom, stue) i underetasje har ikke godkjent takhøyde.

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger eller eventuell ferdigattest.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	143	64
Garasje	0	37

Kommentar

Enebolig

S-rom er boder og garasje.

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

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Frank Tore Husvik	Kunde
	Åse Karin Holmedal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	20	44		0	920 m ²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse Nesveien 403, 1960 Løken							
Hjemmelshaver Husvik, Frank Tore							
Kommentar Iht. målebrev har eiendommen offentlige godkjente grensemerker.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på et etablert boligfelt på Sandum. Øst for Løken sentrum i Aurskog-Høland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Iht. Aurskog-Høland kommune.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Iht. Aurskog-Høland kommune.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen er beliggende i LNF område for spredt boligbebyggelse.
Deler av tomte, men ikke boligen ligger i Gul sone for veistøy.
Eiendommen befinner seg i hensynssone for ras- og skredfare, som for øvrig gjelder store deler av kommunen og er ikke spesifikt for denne eiendommen.
Iht. kommunens kartportal.

Om tomten

Eiet tomt på 920 m², som ligger i et skrånet terreng og opparbeidet med støttemur, belegningsstein, plen og beplantning. Singlet parkering.

Tinglyste/andre forhold

Det er forevist følgende tinglyste dokumenter eller dokumenter fra kartverket:
Avtale med Aurskog-Høland kommune, datert 14.1.2005.
Skylddelingsforretning, datert 16.10.1964.
Målebrev datert 21.10.2002.
Det anbefales at kjøper setter seg inn i disse dokumentene og undersøker om de fortsatt er gyldige.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
661 111	2023	Formuesverdi som primærbolig, iht. Skatteetaten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.06.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	24.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.	23.03.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	02.06.2025	Sit.kart, planopplysninger, gebyrer, matrikkel	Gjennomgått	12	Nei
Tegninger	02.06.2025	Tegning bolig 1970. Plantegning tilbygg 1972. Tegning bruksendring.	Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	03.06.2025	Brukstillatelse bolig 1972. Ferdigattest garasje 1973. Ferdigattest bruksendring 2025.	Gjennomgått	3	Nei
Dokumentasjon Elektro	02.06.2025	El-tilsyn, 2025.	Gjennomgått	1	Nei
Feie- og brannvesen	15.05.2025	Opplysninger fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS.	Gjennomgått	2	Nei
Tinglyste dokumenter	02.06.2025	Avtale 2005. Skylddelingsforretning 1964. Målebrev 2002.	Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2025	
2	27.06.2025	Justert årstall for utvendig kledning, side 9.

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/QC1531>

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