

Tilstandsrapport



Enebolig



Blakerveien 1352, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 201, bnr. 14

Markedsverdi

4 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 335 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 29.04.2025

Rapportdato: 21.05.2025

Oppdragsnr.: 13998-1434

Referansenummer: GS5431

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 • tilleggsgbygg 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.

Enebolig med hoveddel over to etasjer, tilbygg over en etasje og uinnredet kjeller.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bolig bygget etter datidens konstruksjoner, som er oppgradert opp gjennom årene.
Boligen er i hovedsak godt vedlikeholdt og har en god tilstand alder tatt i betraktning, med enkelte unntak.

Det må hensyntas at det er en eldre bolig, der flere overflater og bygningsdeler har oppnådd forventet brukstid og det bør påregnes utbedringer.

Kjeller har enkelte tegn på fukt og må holdes under oppsikt, det kan ikke utelukkes tiltak.

Bad er oppgradert, men membran/tettesjikt er eldre og nærmer seg utskifting uten at det er registrert skader.

Alt med sikkerhet er vurdert etter dagens krav og det er flere avvik grunnet dagens krav.

Det må innhentes dokumentasjon for elektriske arbeider og tilsyn.

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: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt grunnmur og lettklinkerblokker.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.

Valmet takkonstruksjon med ventilert møneloft.

Pulttak konstruksjon over tilbygg nord og valmet konstruksjon over tilbygg.

Taktekking av betongtakstein med undertaksduk på hoveddel og tilbygg mot nord.

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater på tilbygg og veranda mot sør.

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

Takstige og plattform til pipe som er i bruk.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil i enkelte vinduer.
Blyglassvindu i vindfang og eldre koblede vinduer i kjeller.

Ytterdør med 2-lags isolerglass og kodelås til vindfang.

Ytterdør av tre til nedgang kjeller.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til veranda.

Hev- og skyvedør med 3-lags isolerglass fra stue til veranda.

Luftebalkong i smijern med tilgang fra soverom.

Delvis overbygget verandaer i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk.

Utebasseng nedfelt i veranda med renseanlegg og vannpumpe.

Utvendige trapper til verandaer og inngangsparti.

Det er lagt ned eldre brostein ved inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av tregulv og laminat.

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

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

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Kjelleretasje med innvendig tilgang består av gang, eldre vaskerom med teknisk utstyr og boder.

Kjelleren har støpte vegger og en tilbygget bod med lettklinkerblokker og isopor i himling, etasjeskille av bjelkelag med stubbloft eller trepanel i himling og støpt plate på mark.

Det er en brønn med ile i kjeller, ukjent kvalitet på vann.

Teglsteinspiper med halvbeslag over tak og takstige, sotluker i kjeller.

Tilkoblet peis i stue.

Tett svingt tretrapp til 2.etasje.

Enkel tretrapp til kjeller.

Innvendige trefyllingsdører og malte/umalte finerdører.

Dør med glass og dobbel skyvedør mellom stuer.

Det er garderobeskap ved et soverom og flere plassbygde skap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etasje.

Baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling.

Fliser på gulv.

Eldre soilsluk, som hovedsluk med hjelpesluk av stål under kabinett.

Membran under fliser er ikke kjent, vurdert til å være fra 1984,

tettesjikt på vegger er baderomsplater.

Sanitærutstyr og innredning består av to servanter med underskap, speil med lys, veggskap og dusjkabinett.

Naturlig ventilasjon med ventil i vindu.

Vaskerom kjeller.

Eldre vaskerom/teknisk rom i kjeller, som tidligere også har vært benyttet til teknisk rom for fyranlegg, som er fjernet.

Vaskerommet har gulvfliser med støpejernssluk, vegger av malt mur, gipsplater i himling og ståldør.

Utstyr består av dobbel utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap, sporfreste fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrys.

Laminat på gulv og glassplate på vegg over kokesone og vaskekum.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom under trapp i 1.etasje med tregulv, trepanel på vegger og himling.

Utstyr består av frittstående toalett og servant. Oppvarming med panelovn.

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom i 2.etasje med belegg på gulv, trepanel på vegger og himling.
Utstyr består av frittstående toalett og servant med to-hånds kraner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og plast fra varierende alder.
Stoppekran er plassert på vaskerom.

Synlige avløpsrør av plast og støpejern fra varierende alder.
Stakeluke i kjeller, avløpsluftung over tak.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

NIBE bergvarmepumpe med separat varmtvannsbereder og trykktank.
For oppvarming med radiatorer og varmtvann.
Plassert i vaskerom.

Øvrig oppvarming med varmekabler på bad i loftetasje, panelovner og vedfyring.

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i 2.etasje.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere.
Brannstige fra balkong.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er i hovedsak flatt terreng mot grunnmur.

Privat minirensesanlegg for avløp.
Vanntilførsel tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	335 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	211 m ²
Totalpris	4 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger for tilbygg med vindfang, godkjent dato 27.9.1976.

Det foreligger tegninger for tilbygg med stue, godkjent dato 23.4.1982.

Det er enkelte endringer med planløsninger.

Garasje/verksted

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

Det foreligger godkjente tegninger, datert 3.4.2003.

Det foreligger ferdigattest for gjenoppbygging av garasje, datert 28.8.2003.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

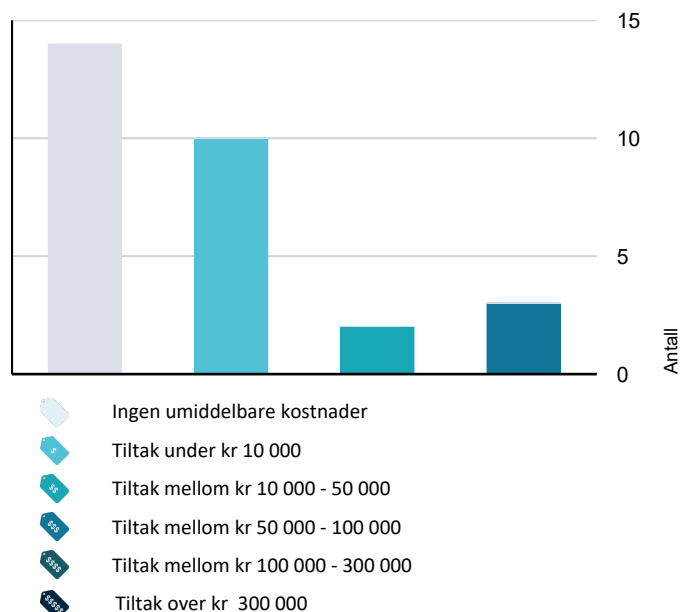
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)

! Utvendig > Veranda sør [Gå til side](#)

! Utvendig > Veranda vest [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

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

Anvendelse
Bebodd bolig.

Standard
Enebolig med hoveddel over to etasjer, tilbygg over en etasje og uinnredet kjeller.
1.etasje består av tilbygget vindfang, gang med trapp, toalettrom, kjøkken og fire stuer, der en har utgang til delvis overbygget sørvendt veranda med basseng og til delvis overbygget vestvendt veranda.
2.etasje består av gang med trapp, toalettrom, bad og fire soverom, der et har tilgang til egen garderobe og luftbalkong. Kjelleretasje med utvendig og innvendig tilgang består av gang med trapp, eldre vaskerom og boder.
Oppvarming består av radiatorer med bergvarme kilde, vedfyring og strøm.
Boligen har delvis eldre standard med oppgraderinger.

Vedlikehold
Boligen har et normalt godt vedlikehold der flere overflater nylig er behandlet eller utbedret.

Tilbygg / modernisering

1976	Ukjent utførende	Tilbygg med vindfang mot nord. (Årstall ut fra tegninger)
1981	Ukjent utførende	Etterisolert og ny utvendig kledning.
1982	Ukjent utførende	Tilbygg med stue mot sør/vest. (Årstall ut fra tegninger)
1984	Utført av firma	Rehabilitert bad etter vannskade.
2000	Utført som egeninnsats	Skiftet takteking inkludert undertak, usikkert årstall, i perioden 2000-2005.
2005	Utført som egeninnsats	Ny kjøkkeninnredning. Nytt laminatgulv på kjøkken. Ny terrasse med basseng.
2008	Ukjent som egeninnsats	Renovert bad, med nye gulvfliser på eksisterende og baderomsplater på vegger .
2015	Utført av firma/egeninnsats	Etablert varmeanlegg med bergvarme.
2025	Utført av firma. Askim og Mysen Rør AS	Nytt dusjkabinett.
2025	Ukjent som egeninnsats	Malt tak over tilbygg sør og utbedret beslag. Montert takstige med plattform.
		Det er foretatt flere oppgraderinger av overflater og bygningsdeler i løpet av årene. Oppgitte årstall og utførende kan være usikre. Opplysninger gitt av eier.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Taktekking av betongtakstein med undertaksduk på hoveddel og tilbygg mot nord.

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater på tilbygg og veranda mot sør.

Det er enkelte bulker i takplater etter tråkk, vurdert til mindre avvik.

Takstein og undertak på hoveddel ble skiftet i ca. 2000, iht. eier.

Øvrige tak fra tilbyggingsår.

Eier opplyser at metallplater nylig er malt med to strøk etter befaringen, tilsendt bilder.

Tekking er besiktiget fra bakkenivå og møneloft.

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



Malt metallplater og nytt beslag.
Kundens bilde.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige og plattform til pipe som er i bruk, montert i 2025.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.
Begrenset besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.

Yttervegger etterisolert og ny kledning i ca.1981, iht. eier.

Usikkert om dette gjelder all kledning.

Eier har skiftet vindskier på tilbygg etter befaring med tilsendt bilde.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører og det anbefales en gjennomgang av utvendig fasade.

TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Yttervegger i trekonstruksjon med reisverk e.l.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved stikkprøver ble det påvist råteskade i bunnsvill på sør/østre hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etter befaring har eier hatt tømrerfirma til å se på forholdet og de konkluderte med at skaden ikke er alvorlig og at det ikke trengs umiddelbare tiltak, men at det kan utbedres når det skiftes kledning e.l., iht. eiers opplysning.

Forholdet bør holdes under oppsikt for eventuell utvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Råte i bunnsvill.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon med ventilert møneloft (loft over etasje) og innvendig tilgang.

Isolert med sydde matter og flis.

Ventilert ved takfot og en åpen luftehatt, det er viktig at luftehatt er godt tettet utvendig, det anbefales at denne kontrolleres over tak.

Pulttak konstruksjon over tilbygg nord og valmet konstruksjon over tilbygg sør uten tilgang.

Det er observert "fin" sagflis på loft, dette kan være fra en så kalt myk borebille, som lever mellom barken og trevirke og gjør ingen vesentlig skade på konstruksjon, men bør følges med på.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det er fuktskjolder og avrenning fra begge piper.
Det ble ikke målt eller registrert fukt i disse trekonstruksjonene.
Begrenset isolert flere steder.
Enkelte spor etter mus, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Avrenning fra piper bør rengjøres og følges med på for eventuell utvikling.
Det anbefales etterisolering av møneloftet og etablering av isolert loftsluke for å unngå varm luft til loft, som kan forårsake kondens og skader.
Det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning hvis dette er et problem.

Eier har justert noe isolasjon på loftet etter befarings.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmåling i trevirke med fuktmerker viste ca. 11 %, som er normalt.



Varierende isolering på loftet.



Spor etter borebille på loftet.

! TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil i enkelte vinduer.
Blyglassvindu i vindfang og eldre koblede vinduer i kjeller.
Alder på glass er datert: 1981, 2014 og udaterte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

To vinduer på bad har punktert glass.
Det er råte i nedkant på enkelte utvendige dekkbord, grunnet liten eller ingen luftespalte ned mot vannbrett.
Bruksslitasje på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Eier opplyser at det er bestilt skifte av punktert glass.
Dekkbord med råte må skiftes eller utbedres, det bør lages luftespalte mellom dekkbord og vannbrett.
Det bør følges med på eldre vinduer og det nærmere seg utskifting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vindu med punktert glass,



Dekkbord med råte.

! TG 1 Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglass og kodelås til vindfang.
Ytterdør av tre til nedgang kjeller.
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til veranda.
Hev- og skyvedør med 3-lags isolerglass fra stue til veranda.

! TG 2 Balkong

Luftebalkong i smijern med tilgang fra soverom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist andre avvik:

Luftbalkong har overflaterust, rekkverk og åpninger er ikke iht. dagens krav.

Åpninger i rekkverk være maks 0,10 m, inntil en høyde på 0,75 m over gulv eller trinnforkant i trapp, iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:

Balkong bør utbedres og males/lakkeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Balkong.

TG 2 Veranda sør

Delvis overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og basseng.

Fundamentert til vegg og støpte søyler.

Tilgang fra stue og hage.

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.
- Det er påvist andre avvik:

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

Rekkverk har skjevheter og er ustabilt.

Bærebjelker og bjelkelag er underdimensjonert.

Konsekvens/tiltak

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

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

Rekkverk bør festes bedre.

Bærebjelker bør forsterkes for at gulv skal bli mer stabilt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Veranda sør.



Bærebjelker og bjelkelag er underdimensjonert.

TG 2 Veranda vest

Delvis overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk.

Fundamentert til støpte søyler.

Tilgang fra stue og hage.

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.
- Det er påvist andre avvik:

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

Rekkverk har skjevheter og er ustabilt.

Gulv har slitasje.

Bærebjelker under bjelkelag er ikke skjøttet på søyler.

Konsekvens/tiltak

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

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

Rekkverk bør festes bedre og bærebjelker utbedres.

Gulvet bør behandles.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Veranda vest.



Trapp uten rekkverk og håndløper.



Rekkverk er ustabilt.



Trapp uten rekkverk med løse trinn.

Utvendige trapper

Utvendige trapper til verandaer og inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Flere trapper mangler rekkverk, som er dagens krav. TG3 er gitt for dette forholdet.

Trapper mangler håndløper eller rekkverk på begge sider, som er dagens krav.

Trapper med rekkverk har større åpninger enn dagens krav, som er 10 cm for stående bord og 2 cm for liggende bord.

Flere trapper har slitasje og delvis løse trinn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres rekkverk eller håndløper på begge sider av trapper. Trapper bør behandles og trinn festes godt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp uten rekkverk, som trenger behandling.

Basseng

Utebasseng nedfelt i veranda med renseanlegg og vannpumpe. Det ble skiftet duk for 6-7 år siden, iht. eier.

Tilstandsrapport



Basseng skal rengjøres før salg.

TG 2 Brostein

Det er lagt ned eldre brostein ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Brostein har ujevnheter etter telehiv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke høyst påkrevet med tiltak for forholdet, tiltak kan være å ta opp stein og utbedre underlaget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Brostein.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er i hovedsak av tregulv og laminat.
Vegger er i hovedsak av trepanel, strie/tapet og malte plater.
Himlinger er i hovedsak av trepanel, tak-ess plater og malte plater.

Det er i hovedsak liten bruksslitasje i forhold til alder.
Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tregulv har stedvis slitasje og det er registrert noe gulvknirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tregulv bør utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Slitasje og merker i tregulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Noe svikt i bjelkelag under vindfang.

Ved målinger ble det registrert skjevheter på gulv.

1. etasje stue er det målt opp til ca. 10 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 15 mm over hele rommet.
2. etasje soverom er det målt opp til ca. 20 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 20 mm over hele rommet.

Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.
Kjelleretasje er ikke relevant å måle.

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.

Tilstandsrapport

På generelt grunnlag informeres følgende:

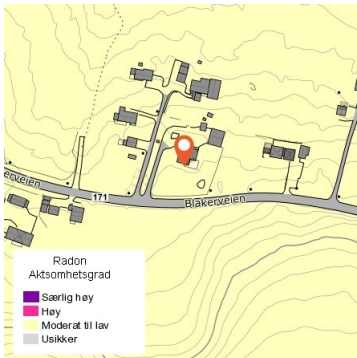
I egen bolig før TEK10 tredde i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspiper med halvbeslag over tak og takstige, sotluker i kjeller. Tilkoblet peis i stue.

Pipe mot øst var tidligere tilkoblet oljefyr og er nå ikke i bruk, iht. eier. Utbedret innvendig pipe, iht. eier.

Iht. NRBR er siste feiing utført 11.9.2024 og siste tilsyn utført 19.1.2023. Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen. Vurdering er delvis på bakgrunn av tilsynsrapporten.

Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er rennemerker fra pipe i garderoberom, det er ikke registrert fukt og det er vurdert til å være eldre merker, men bør følges med på. På møneloft er det rennemerker på begge piper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Piper bør følges med på.

Det bør rengjøres etter avrenning rundt piper på møneloft.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



I garderobesrom 2.etasje er det rennemerker fra pipe.



Det bør rengjøres rundt pipe på loft.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje med innvendig tilgang består av gang, eldre vaskerom med teknisk utstyr og boder.

Kjelleren har støpte vegger og en tilbygget bod med lettklinkerblokker og isopor i himling, etasjeskille av bjelkelag med stubbloft eller trepanel i himling og støpt plate på mark.

Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Det er en brønn med ile i kjeller, ukjent kvalitet på vann.

Eier har påstartet forblending med lettklinkerblokker av yttervegger i bod tiltenkt et hobbyrom.

Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner.

Det er foretatt stikkprøver med fuktmåling i trevirke, målinger viste opp til 11 %, som er normalt.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er stedvis noe saltutslag, som er tegn på fuktgjennomtrenging.

Det er udekket isoporplater (polystyren) i tilbygget bod.

Eier opplyser at det har forekommet fukt i kjeller og tidvis mus.

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:

Isoporplater må fjernes eller tildekkes forsvarlig med brannhemmende plater, da det kan skape farlige gasser ved brann.

Rom under terreng må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og bør holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det er påvist saltutslag på vegger.



Fuktmålinger viste normale verdier.



Brønn med vann fra ile i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Tett svingt tretrapp til 2.etasje.
Enkel tretrapp til kjeller.

Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) er vurdert etter dagens krav.
Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskrifts krav til rekkverk i trapper.

Avvik gjelder trapp til 2.etasje og vurdert etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendige trefyllingsdører og malte/umalte finerdører.
Dør med glass og dobbel skyvedør mellom stuer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Eldre dører med bruksslitasje, der enkelte tar i karm eller terskel.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre innvendige forhold - skap

Det er garderoberom ved et soverom og flere plassbygde skap.



Plassbygd skap på soverom.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad 2.etasje.

Våtrommet er fra 1984 og renovert i 2008 med nye gulvfliser på eksisterende fliser, baderomsplater på vegger og sanitærutstyr.
Dusjkabinettet er nylig satt inn i 2025.

Det er vurdert at membran/tettesjikt under fliser er fra 1984.
Eier opplyser at tidligere sokkelfliser ligger bak baderomsplater, dette kan være usikkert.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Tilstandsrapport



Bad 2.etasje.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling.
Baderomsplater fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er montert ned til gulv uten bunnprofil, det er fuget i overgang mellom plater og gulv.

Plater er løse i nedkant.

Det er ikke benyttet hjørnebeslag.

Det er benyttet trelist til utvendig hjørne som er løs i nedkant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fug mellom veggplater og flis må vedlikeholdes jevnlig, så ikke eventuelt lekkasjevann trenger ned under flis.

Det må opprettholdes dusjing i kabinett, så ikke nedkant av veggplater blir skadet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Baderomsplater er fuget i nedkant og trelist i utv. hjørne.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Iht. eier er det lagt fliser på eksisterende fliser.

Det er fall mot hovedsluk med enkelte flate partier.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Under kabinett kunne det ikke måles.

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 andre avvik:

Det er stedvis sprang (høydeforskjeller) på flere fliser.

I henhold til NS 3420-N er største tillatte sprang 1 mm for mindre fliser og mosaikk og 2 mm for heller og plater.

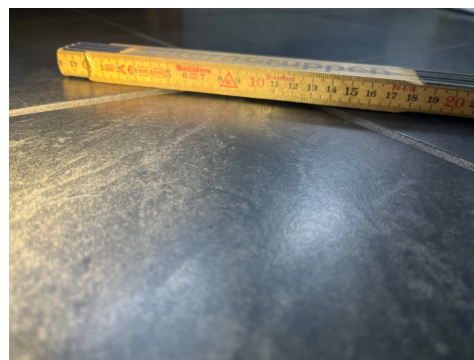
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vurdert at vann vil bli ledet til sluk ved en eventuell lekkasje, som en ekstra sikkerhet kan det monteres sensor for lekkasjestopper.

Det er ikke behov for tiltak med sprang i fliser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprang i fliser.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre soilsluk, som hovedsluk med hjelpesluk av stål under kabinett.

Membran under fliser er ikke kjent, vurdert til å være fra 1984, tettesjikt på vegger er baderomsplater.

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.

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

Eldre sluk uten synlig membran, dagens mansjetter og klemring er ikke tilpasset eldre sluk.

Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år.

Støpejernssluk har normal brukstid på ca. 50 år.

Overgang gulv/vegg har usikker tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

- 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.

Tilstandsrapport

Det må opprettholdes dusjing i kabinett til badet blir renoveret, det anbefales sensor for lekkasjestopper.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Hovedsluk på badet.



Hjelpesluk under kabinett uten rist.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av to servanter med underskap, speil med lys, veggskap og dusjkabinett.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



Nyere dusjkabinett.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventil 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.

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

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gang mot våtsone til dusj.

Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

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

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre vaskerom/teknisk rom i kjeller, som tidligere også har vært benyttet til teknisk rom for fyranlegg, som er fjernet. Vaskerommet har gulvfliser med støpejernssluk, vegger av malt mur, gipsplater i himling og ståldør. Utstyr består av dobbel utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin. Det er fall mot sluk. Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er ikke bygget som et våtrom etter dagens standard og krav. Det er ikke membran/tettesjikt på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstøtende gulv og vegger er av mur/betong og det er ingen stor risiko for fuktskader slik det blir benyttet i dag.

Skal rommet oppgraderes til dagens våtromsstandard må det foretas helrenovering.

Kostnadsestimat er satt for helrenovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vaskerom i kjeller.



Slukrist over eldre sluk med rist.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/rom, som er av mur. Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk, observasjoner, materialvalg og alder. Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold utover de forhold som er avdekket under "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak utover det som er beskrevet under "Rom under terreng".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap, sporfreste fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrys.

Laminat på gulv og glassplate på vegg over kokesone og vaskekum. 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 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom under trapp i 1. etasje med tregulv, trepanel på vegger og himling.

Utstyr består av frittstående toalett og servant. Oppvarming med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrom 1. etasje.

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom i 2. etasje med belegg på gulv, trepanel på vegger og himling. Utstyr består av frittstående toalett og servant med to-hånds kraner. 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.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrom 2. etasje

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber og plast fra varierende alder. Stoppekran er plassert på vaskerom.

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



Stoppekran i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast og støpejern fra varierende alder. Stakeluke i kjeller, avløpsluftung over tak.

Vurdering av avvik:

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

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

Anbefalt brukstid for avløpsrør av PVC er ca. 30 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



Avløpsrør av støpejern og stakeluke.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

TG 1 Varmesentral

NIBE bergvarmepumpe med separat varmtvannsbereder og trykktank. For oppvarming med radiatorer og varmtvann. Plassert i vaskerom.

Øvrig oppvarming med varmekabler på bad i loftetasje, panelovner og vedfyring.

Ytterligere opplysninger om anlegget fås av eier.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmesentral.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i 2.etasje.

Eier opplyser at det er utført kontroll av det lokale el-verket i 2018, uten pålegg om utbedring av feil.
Det er ikke fremvist dokumentasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1947 Store deler av anlegget er oppgradert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremvist dokumentasjon.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Iht. eier var det kontroll av anlegget i 2018.
Ikke fremvist dokumentasjon.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

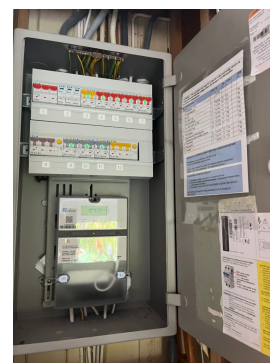
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunnlag av at det ikke er fremvist dokumentasjon av el-arbeider de siste årene og og heller ikke dokumentasjon fra el-tilsyn i 2018, anbefales en utvidet el-kontroll.

Blir det lagt frem dokumentasjon er det ikke behov for et ekstre el-tilsyn.

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap i 2.etasje.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere.
Brannstige fra balkong.

Det skal være minst en detektor eller røykvarslere 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 røykvarslere 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'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng, utover at eier opplyser at det ikke er skiftet drenering og at det er lagt ned grunnmursplast og tilfylt singel mot øst, plasten går ikke ned til drenering.

Det er vurdert ut fra alder på bygning og observasjoner i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er enkelte tegn etter fuktgjennomtrenging i kjeller og eier opplyser at det har forekommet fukt i kjeller.

Anbefalt brukstid for drens-system med drensledninger er ca. 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur og lettklinkerblokker.

! TG 2 Terrengforhold

Det er i hovedsak flatt terreng rundt bygning.

Vurdering av avvik:

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

Iht. NS3600, skal det gis TG2 ved flatt eller dårlig fall mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skal bygningen redreteres anbefales terrengtilpasning med fall utover for å unngå unødig overflatevann mot grunnmur.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat minirensanlegg for avløp.

Vanntilførsel tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje/verksted

**Anvendelse**

Biloppstilling og verksted.

Byggeår

2001

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

Isolert verkstedgarasje oppført på støpt plate med ringmur, yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig stående kledning, saltak konstruksjon med sperretak på limtredragere, tekket med blikktak.

Innvendig vegger og tak er kledd med gips, samt en mindre hems for lagring.

To manuelle leddporter av tre og en høy aluminium foldeport, samt dør og vinduer.

Normal god standard tilpasset høye kjøretøy.

Vedlikehold

Garasjen har et normalt godt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus

**Anvendelse**

Lagring og parkering av traktor.

Byggeår

2000

Kommentar

Byggeår er ukjent, årstall er estimert.

Standard

Uisolert uthus med carport, fundamentert på blokker, yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig liggende kledning, saltak konstruksjon med takstein og pulttak konstruksjon over carport med blikkplater. Enkel standard tilpasset sin funksjon.

Vedlikehold

Uthuset har i hovedsak et normalt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

211 m²/211 m²

Enebolig: Vindfang, 3 Gang, 2 Toalettrom, Kjøkken, 2 Stuer, Peisstue, Spisestue, 4 Soverom, Bad, Garderobe, Vaskerom, 6 Bod

Andre bygg: Garasje/verksted, Uthus
Bruksareal andre bygg: 124 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 850 000

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 7 200 000

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

4 850 000

Konklusjon markedsverdi

4 850 000

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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Søstuveien 12 ,1930 AURSKOG 122 m ² 1957 3 sov	30-05-2021	2 900 000	3 500 000		3 500 000	28 689
2 Blakerveien 1387 ,1930 AURSKOG 128 m ² 1963 2 sov	07-09-2020	3 500 000	3 425 000		3 425 000	26 758
3 Eikebergveien 7 ,1930 AURSKOG 161 m ² 1956 2 sov	16-12-2024	4 250 000	4 100 000		4 100 000	25 466
4 Killingmobakken 2 ,1930 AURSKOG 249 m ² 1900 4 sov	16-08-2023	6 490 000	5 900 000		5 900 000	23 695
5 Bokfinkveien 9 ,1930 AURSKOG 155 m ² 1966 3 sov	12-11-2023	3 750 000	3 625 000		3 625 000	23 387
6 Grøtliveien 21 ,1930 AURSKOG 161 m ² 1970 3 sov	18-04-2024	3 590 000	3 500 000		3 500 000	21 739
7 Eikebergveien 164 ,1930 AURSKOG 280 m ² 1955 3 sov	05-07-2024	5 690 000	5 425 000		5 425 000	19 375
8 Blakerveien 1214 ,1930 AURSKOG 249 m ² 1955 4 sov	27-02-2024	4 000 000	4 200 000		4 200 000	16 867

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, slam og eiendomsskatt. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	17 845
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 850 000

Garasje/verksted

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje/verksted	Kr.	1 550 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 480 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 200 000
--	------------	------------------

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

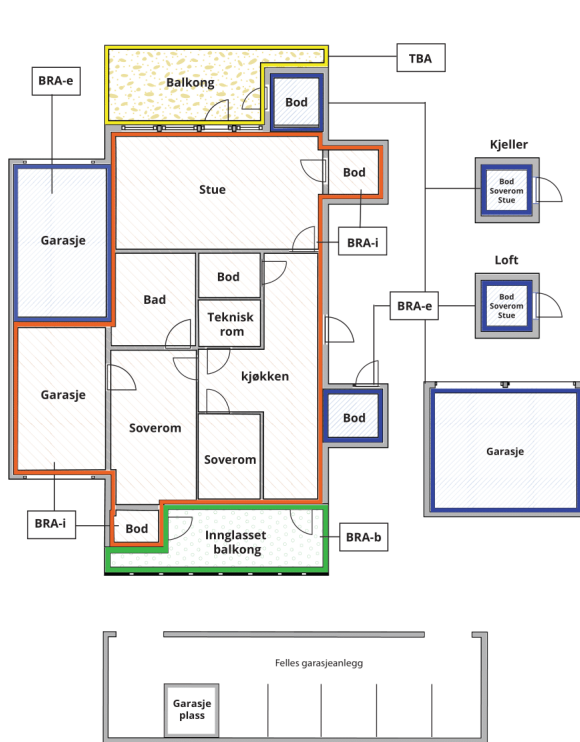
Hva er måleverdig areal?

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.



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	128			128	103
2.Etasje	83			83	1
Kjeller					
SUM	211				104
SUM BRA	211				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Gang, Toalettrom, Kjøkken, TV-stue, Peisstue, Spisestue, Stue tilbygg		
2.Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Toalettrom, Bad, Garderobe		
Kjeller	Gang, Vaskerom, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6		

Kommentar

Kjelleretasje er ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m. Gulvarealet er ca. 80 m². Veranda/balkong er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,30 m til ca. 2,49 m.

Målt takhøyder 2. etasje: Varierende fra ca. 2,35 m til ca. 2,44 m.

Målt takhøyder kjelleretasje: Varierende fra ca. 1,81 m til ca. 1,89 m.

Arealmåling kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påforing og tykkelse.

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

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist målsatte tegninger.

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 det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger tegninger for tilbygg med vindfang, godkjent dato 27.9.1976.

Det foreligger tegninger for tilbygg med stue, godkjent dato 23.4.1982.

Det er enkelte endringer med planløsninger.

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: Nytt dusjkabinett og diverse utbedringer.

Arbeider utført av firmaer har eier dokumentasjon på forespørsel.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje/verksted

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		113		113	
SUM		113			
SUM BRA	113				

Romfordeling

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

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 godkjente tegninger, datert 3.4.2003.
Det foreligger ferdigattest for gjenoppbygging av garasje, datert 28.8.2003.

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:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Carport på ca. 10 m² er ikke måleverdig da den har åpen vegg.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	211	0
Garasje/verksted	0	113
Uthus	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	John Kristian Myre Halvorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	201	14		0	3063 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Blakerveien 1352, 1930 Aurskog

Hjemmelshaver

Myre Halvorsen, John Kristian

Kommentar

Iht. matrikkel fra kommunen er eiendommen ikke oppmålt med offentlige grensemerker og det kan være avvik i størrelse. Eiendomsgrense mot nord er usikker, kontakt eier for ytterligere opplysninger.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et skog- og landbruksområde med villabebyggelse ved Killingmo på Finstadbru i Aurskog-kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Privat minirensesanlegg for avløp.

Anlegget er for to husstander og er i kompaniskap med naboeiendom.

Kontakt eier for ytterligere opplysninger.

Regulering

Eiendommen er uregulert og avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.

Eiendommen befinner seg i gul støysone fra vei.

I gul støysone vil gjennomsnittlig støybelastning være på 52 – 62 desibel. Dette er over den anbefalte støygrensen for boliger og annen støyfølsom bebyggelse.

Iht. Aurskog-Høland kommune kartportal.

Om tomten

Eiet tomt, som i hovedsak er flat og omfattende opparbeidet med bl.a. plen, brostein, kantstein, hekker, planter og trær.

Tinglyste/andre forhold

Iht. kommunedelplan for kulturmiljøer 2021-2031, er eiendommen beskrevet innenfor "Villaer i byggmester-funkis" med vernekategori 4.

De verneverdige objektene og kulturmiljøene er verdivurdert i tallskala fra 1 til 4 der 1 gir høyest verneverdi.

Kontakt Aurskog-Høland kommune for ytterligere opplysninger.

Uthus og deler av garasje er plassert utenfor eiendomsgrense mot nord.

Eier kan opplyse nærmere om dette forholdet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	03.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	02.04.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger	14.05.2025	Sit.kart, planopplysninger, gebyrer, kommunedelplan for kulturmiljøer, matrikkel	Gjennomgått	17	Nei
Feie- og brannvesen	14.04.2025	Opplysninger fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS.	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	14.05.2025	Ferdigattest for garasje, 2003.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	14.05.2025	Tegninger garasje fra 2003. Tegninger tilbygg bolig fra 1976. Tegninger tilbygg bolig fra 1982.	Gjennomgått	7	Nei
Eier	29.04.2025	Ga opplysninger om eiendommen og fremviste dokumentasjon.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	

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/GS5431>

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