

Tilstandsrapport



Enebolig



Myrvoldveien 24, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 192, bnr. 137

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 22.04.2025

Rapportdato: 07.05.2025

Oppdragsnr.: 13998-1430

Referansenummer: DB3298

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Enebolig med 1-1/2 etasje og delvis innredet kjeller.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bolig som er tilbygget og oppgradert i de senere år. Bygningen har flere eldre overflater og bygningsdeler, som det må påregnes noe utbedringer av. Bad i tilbygg er av nyere dato, badet er i loftetasje er noe eldre og her må det snart påregnes renovering. Eldre vaskerom i kjeller er ikke bygget etter dagens krav for våtrom. Kjeller har fuktutfordringer og det må foretas videre undersøkelser av omfang. Noe el-arbeid utført av eier, som bør godkjennes av elektro firma. Øvrige avvik er i hovedsak grunnet alder på bygningsdelen, manglende dokumentasjon eller grunnet sikkerhet og da vurdert etter dagens krav.

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: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt grunnmur og plate på mark. Tilbygg med entre og bad er devis fundamentert på støpt mur og jernstag.

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende trekledning.

Saltak konstruksjon og ark, ventilert møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak). Pulttak konstruksjoner over tilbygg. Takteking på boligdel av betongtakstein. Takteking på hagestue av taksteinsprofilerte metallplater. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige til pipe med halvbeslag og stedvis snøfangere.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass i tilbygg. Koblet eller enkle trevinduer i kjeller. Et innvendig vindu mellom entre og gang.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré. Ytterdør og skyvedør til hagestue. To-fløyet terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra stue til terrasse.

Overbygget terrasse til inngangsparti i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Terrasse med hagestue i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Hagestuen er innredet med spaltegulv og gulvfliser, trepanel på vegger og i himling.

Utvendige tretrapper til inngangsparti, terrasse og hagestue.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av tregulv og flis. Vegger er i hovedsak av MDF plater, tapet og trepanel. Himlinger er i hovedsak av MDF panel, malte plater og tak-ess plater.

Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.etasje og loftetasje, støpt etasjeskille mellom 1.etasje og kjeller, samt støpt plate på grunn.

Kjelleretasje med innvendig tilgang består av gang, eldre vaskerom, nybygget kjellerstue og boder. Kjellerstue har parkett på gulv, MDF plater og malt mur på vegger, malt mur i himling. For øvrig har kjelleren åpne betongkonstruksjoner. Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Teglsteinspipe med halvbeslag over tak og takstige, sotluke i kjeller. Tilkoblet vedovn i kjellerstue og stue.

Tett svingt tretrapp til loftetasje. Plassbygget tretrapp til kjeller.

Tredør med glass og profilerte formpressede innerdører. Skyvedør til kjøkken. Eldre malt finerdør og plassbygget skyvedør i kjeller.

Plassbygget skap, kott og alkover.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje. Baderomsplater på vegger og MDF panel i himling. Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme. Plasts luk uten synlig membranmansjett på gulv. Tettesjikt på vegger består av baderomsplater og smøremembran under gulvfliser, iht. eier. Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett med innebygget systerne og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad loftetasje. Baderomsplater e.l. på vegger og tak-ess plater i himling. Vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Plasts luk uten synlig membranmansjett under kabinett. Avløp i gulv under badekar. Tettesjikt er belegg på gulv og baderomsplater. Sanitærutstyr og innredning består av frittstående badekar, dusjkabinett, heldekkende servant med underskap, speil med sideskap og frittstående toalett. Mekanisk avtrekk med kanal ut. Tilluft med spalte under dør.

Vaskerom kjeller. Vaskerommet har malt støpt gulv med støpejernssluk, vegger og himling av malt mur. Utstyr består av utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med panelovn. Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkebeslag med

Beskrivelse av eiendommen

vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.
Benk med laminert benkeplate og underskap/skuffer.
Tregulv og vinylfliser e.l. på vegg over kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og rør-i-rør system for bad i tilbygg.
Stoppekran er plassert kjeller.

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke i kjeller, avløpsluftung over tak. iht. observert takhatt.

Naturlig ventilasjon.

Eldre toalett i kjeller, som ikke er i bruk, men fungerer, iht. eier.

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i trappeløp til loftetasje, ukjent alder.

Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og entre, varmefolie i kjellerstue og panelovner, iht. eier.

Varmtvannsbereder på ca. 150 liter tilkobelt stikkontakt er plassert i vaskerom.

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere.
Brannstige fra soverom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er i hovedsak flatt terreng mot bygning.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	233 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	200 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 850 000

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 tegning fra 1986 med fasadeendring og terrasse.

Det foreligger tegning fra 2000 med utbygging av 2.etg. og fasadeendring.

Det foreligger tegning fra 2011 med tilbygg og terrasse, samt garasje som ikke er bygget.

Det foreligger ikke detaljerte plantegninger, som kan sammenlignes med det som er bygget.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Iht. kommunen.

Det må innhentes opplysninger hos kommunen om bygningen er godkjent med tilbygg og innredet kjellerstue, eventuelt må det søkes godkjenning.

Garasje

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

Det foreligger tegning fra 1983 og tilbygg fra 1989.

Tegning fra 1983 stemmer med dagens bruk, tilbygg er revet iht. eier.

Hagebod.

- Det foreligger ikke tegninger

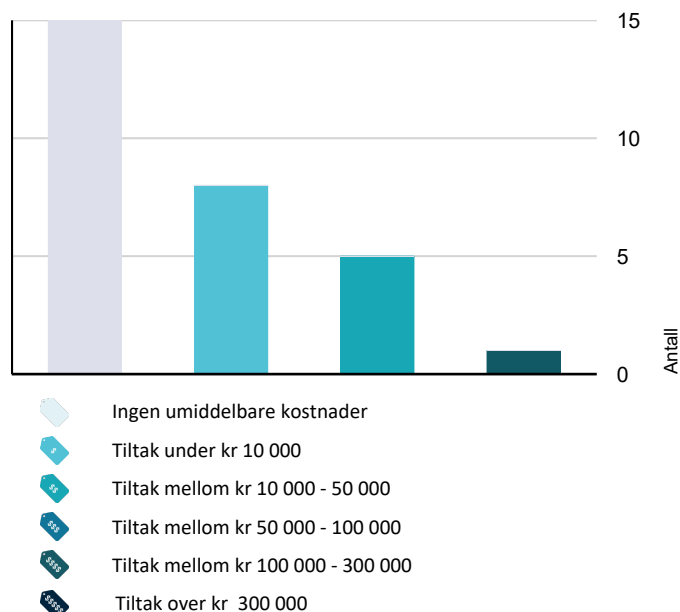
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er hovedsakelig byggeår, samt søknadspliktige tiltak, som tilbygg og våtrom når de ble bygget.

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 > Terrassedør [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

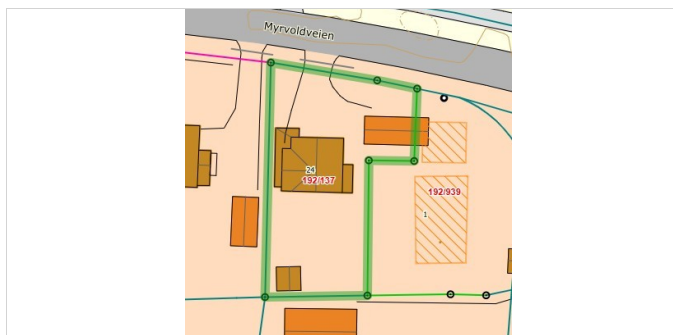
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

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

Anvendelse
Bebodd bolig.

Standard
Enebolig med 1-1/2 etasje og delvis innredet kjeller.
1.etasje har overbygget inngangsparti, entre, bad, gang med
trapper, kjøkken, spisestue og stue med tilgang til terrasse og
vinterhage.
Loftetasje består av trapperom, bad, tre soverom der et har
innbygde sovealkover.
Kjelleretasje med innvendig tilgang består av gang med trapp,
vaskerom, kjellerstue og boder.
Oppvarming består av luft-til-luft varmepumpe, vedfyring,
varmekabler på bad og entre, varmemefolie i kjellerstue og
panelovner.
Boligen har en oppgradert standard i forhold til byggeår.

Vedlikehold
Boligen har i hovedsak et normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2000	Utført i regi av forrige eier.	Drenert rundt huset, iht. tidligere salgsoppgave.
2001	Utført i regi av forrige eier.	Taket ble bygget om og lagt ny taktekkning. Oppgradert bad. Nytt sikringsskap og innmat. Iht. tidligere salgsoppgave.
2012	Utført som egeninnsats.	Tilbygg med entre og bad.
2019	Utført som egeninnsats.	Innredet kjellerstue.
2020	Utført som egeninnsats.	Bygget terrasse og hagestue. Usikkert om hagestue ble bygget samtidig med terrasse.
		Det er satt inn vedovn i kjeller, ukjent årstall og utførende.
		Opplysninger gitt av eier, der annet ikke er oppgitt. Dagens eiere tok over boligen i 2008.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking på boligdel av betongtakstein fra 2001.
Taktekking på hagestue av taksteinsprofilerte metallplater, fra 2020.
(Usikkert)

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Takstige til pipe med halvbeslag og stedvis snøfangere.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra
takrenner kunne ikke oppdages.
Skjøter på takrenner bør kontrolleres ved regnvær og eventuelt foreta
utbedringer for å unngå skader på bygningsdeler.
Begrenset inspisert 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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende trekledning.
Vindskier av tre med beslag.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik:

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

Eldre kledning har pløser i maling og er ujevnt etter tidligere maling.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kledningen bør gås over og foreta eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eldre kledning bør gås over og foreta utbedringer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon og ark, ventilert møneloft (loft over loftetasje).
Møneloft begrenset inspisert fra luke da det ikke er gulv eller gangbane.
Pulttak konstruksjoner over tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Undertaket er misfarget.

Mørke partier på undertak og konstruksjoner, det ble foretatt fuktmåling med ca. 10 % fukt som er normalt.
Spor etter mus.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Møneloft bør holdes under oppsikt og det bør gjøres tiltak mot mus.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Møneloft.



Fuktmåling viste normale verdier.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil i enkelte, datert 1994, 2000, samt udaterte.

Trevinduer med 3-lags isolerglass i tilbygg.

Koblet eller enkle trevinduer.

Et innvendig vindu mellom entre og gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er observert punktert glass i vindu på bad i loftetasje, det kan ikke utelukkes flere eldre vinduer med punktert glass.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Punktert glass på badvindu.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré, datert 2018.
Ytterdør og skyvedør til hagestue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør til entre tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Terrassedør

To-fløyet terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra stue til terrasse.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Terrassedør har punktert glass og råte utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrassedør.



Råte i terrassedør.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse til inngangsparti i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk.



Terrasse ved inngangsparti.

! TG 1 Hagestue og terrasse.

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk.

Hagestuen er delvis plassert på terrasse og på bjelkelag.

Hagestuen er innredet med spaltegulv og gulvfliser, trepanel på vegger og i himling.

Fundamentert på støpte søyler.

Rekkverk er målt til 0,97 m, dagens krav er 1,00 m, vurdert til mindre avvik.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Terrasse og hagestue.

! TG 3 Utvendige trapper

Utvendige tretrapper til inngangsparti, terrasse og hagestue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på trapp til hagestue og til terrasse ved inngangsparti.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Trapp til hagestue.



Trapp til terrasse.



Løs fug ved inngangsdør.



Slitasje på tregulv.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvene er i hovedsak av tregulv og flis.
Vegger er i hovedsak av MDF plater, tapet og trepanel
Himlinger er i hovedsak av MDF panel, malte plater og tak-ess plater.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert "Bom" (hulld under fliser) med riss og løse fuger, dette kan forkomme på lokale områder spesielt under storformatfliser, langs sidekanter på golv og trenger ikke være feil, mangel eller kvalitetsforringelse, men bør følges med på.

Tregulv har slitasje og merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak så lenge flisene ikke er løse, selv om det er registrert "Bom". Det kan være risiko at fliser vil løsne på sikt. Tregulv må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.etasje og loftetasje, støpt etasjeskille mellom 1.etasje og kjeller, samt 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. 12 mm over hele rommet.
Loftetasje soverom er det målt opp til ca. 12 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 15 mm over hele rommet.

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

! 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

Teglsteinspipe med halvbeslag over tak og takstige, sotluke i kjeller. Tilkoblet vedovn i kjellerstue og stue.

Iht. NRBR er siste kontroll av pipe utført 24.2.2020 uten behov for feiing. Siste tilsyn utført 24.2.2020 med følgende avvik:

"Avvik 1 Kommentar: Under tilsynet avdekket vi at du har montert eldre ildsted i kjeller. Ovner produsert før 1.7.1997, men etter 1940, kan i de fleste tilfeller kun tas ned og settes opp igjen i samme bruksenhet, av hensyn til krav om begrensning av partikkelutslipp. Dette er avvik fra: §6 i Forskrift om brannforebygging."

Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se registrert avvik fra NRBR.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket må lukkes og dokumenteres av NRBR.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje med innvendig tilgang består av gang, eldre vaskerom, nybygget kjellerstue og boder.

Kjellerstue har parkett på gulv, MDF plater og malt mur på vegger, malt mur i himling.

For øvrig har kjelleren åpne betongkonstruksjoner.

Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

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

Fuktmåling i utforet vegg i kjellerstue viste 21% fukt, som er over grensen for skadelig fukt.

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

Det er observert enkeltvis saltutslag på vegger og gulv, som er et tegn på fuktgjennomtrenging.

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.

Det bør foretas flere fuktmålinger og undersøkelser for omfanget av fukten og det kan ikke utelukkes at det må gjøres tiltak utvendig og innvendig.

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

Kostnadsestimat er kun for videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktmåling i utforet vegg viste fukt over skadelig nivå.



Saltutslag på gulv.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Tett svingt tretrapp til loftetasje.

Plassbygget tretrapp til kjeller.

Begge trapper er vurdert til dagens krav, iom det er «rom for varig opphold» også i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp til kjeller tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

Trapp til loftetasje mangler håndløper på vegg, iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trapp til kjeller må utbedres å lenge det er "Rom for varig opphold" (kjellerstue).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til kjeller bør utbedres.

TG 2 Innvendige dører

Tredør med glass og profilerte formpressede innerdører.

Skyvedør til kjøkken.

Eldre malt finerdør og plassbygget skyvedør i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører tar i karm eller terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold - skap

Plassbygget skap, kott og alkover.



Sengealkover på soverom.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad 1.etasje.

Bad er bygget som egeninnsats ved oppføring av tilbygg i 2012, iht. eier. Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-10) og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet, eier opplyser at det er benyttet smøremembran på gulv.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Bad 1.etasje.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og MDF panel i himling.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Våtzone til dusj er 1 m fra dusjens ytterkanter, uavhengig om det er dusjkabinett.

Det er ikke benyttet bunnprofil og fugemasse på baderomsplater, som må benyttes i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

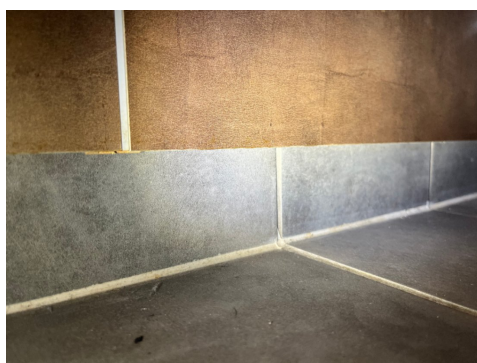
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

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

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

Nedkant av baderomsplater kan bli utsatt for fukt og skadet når det ikke er benyttet bunnprofil med fugemasse, det anbefales at det blir benyttet fugemasse i nedkant av plater i våtsoner og opprettholdes dusjing i kabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Baderomsplater mangler bunnprofil.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Det er målt ca. 1:100 fall mot sluk, under kabinett kunne det ikke måles. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett på gulv.

Tettesjikt på vegger består av baderomsplater og smøremembran under gulvfliser, iht. eier.

Avløp eller eventuelt sluk under kabinett er ikke undersøkt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke synlig membranmansjett og klemring i sluk.

Det foreligger ikke dokumentasjon da membran er utført som egeninnsats av eier.

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.

Grunnet usikkerhet med membran løsning til sluk må deg opprettholdes dusjing i kabinett, det kan likevel oppstå skader ved en eventuell lekkasje, hvis membran og sluk ikke fungerer som det skal.

Det anbefales gjennomgang av fagmann innen membran og sluk.

Estimat er kun for videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sluk uten synlig mansjett.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett med innebygget sisterner og dusjkabinett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Iht. dagens krav og NS-3600 skal de fleste innebygde sisterner ha synlig drenering for å synliggjøre eventuell lekkasje fra sisterner i vegg eller kasse. Drenering består oftest av en mindre spalte på vegg under toalettsskål nede ved gulvet.

Kravet kom for øvrig i 2010 (TEK-10).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Drenering skal synliggjøre eventuell lekkasje inne i vegg fra sisterner.

Det må etableres drenering, eventuelt innhent dokumentasjon for toalettssisterner, om det er behov for drenering av denne type sisterner. Kostnadsestimat er kun for videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ikke synlig drenering fra toalett.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i entre mot dusjsone.

Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

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

LOFTETASJE > BAD

Generell

Bad loftetasje.

Badet ble renoveret i 2001, iht. tidligere salgsoppgave.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Bad loftetasje.



Bad med badekar.



Bad med kabinett og toalett.

LOFTETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater e.l. på vegger og tak-ess plater i himling.

Vurdering av avvik:

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

Vindu er i våtzone til badekar og dør i våtzone til dusj.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med gulvvarme.

Det er flatt til mindre motfall på gulv.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Begrenset målt 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.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er varierende fall fra flatt gulv til motfall fra vindusvegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av forholdsvis flatt gulv og liten høydeforskjell fra sluk til dør, bør det iverksettes tiltak med f.eks. lekkasjestopper for å hindre at eventuelt lekkasjevann renner ut og skader tiliggende bygningsdeler.

Det må opprettholdes dusjing i kabinett.

Når badet skal renoveres må fallforholdet utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett under kabinett.

Avløp i gulv under badekar.

Tettesjikt er belegg på gulv og baderomsplater.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjiktet har oppnådd forventet brukstid.

Baderomsplater i våtsoner har normalt 15 års garanti.

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

Konsekvens/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 bør påregnes skifte av tettesjikt innen relativt kort tid, selv om det ikke er observert skader som følge av utett tettesjikt.

Det må opprettholdes dusjing i kabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under kabinett.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av frittstående badekar, dusjkabinett, heldekkende servant med underskap, speil med sideskap og frittstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Servant har krakelering i overflate og det er lekkasje fra kran.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Servant bør skiftes og lekkasje utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lekkasje fra kran



Krakelering i servant.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk med kanal ut.
Tilluft med spalte under dør.

LOFTETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gang mot dusjsone.
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 i kjeller fra byggeår.
Vaskerommet har malt støpt gulv med støpejernssluk, vegger og himling av malt mur.
Utstyr består av utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin.
Det er fall mot sluk.
Oppvarming med panelovn.
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, vegger og himling 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: 100 000 - 300 000



Vaskerom i kjeller.

KJELLER > VASKEROM

! TG 0 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, som kommer av bruk i vaskerommet.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkebeslag med vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.
Benk med laminert benkeplate og underskap/skuffer.

Tregulv og vinylfliser e.l. på vegg over kjøkkenbenk.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Eldre oppgradert kjøkken har bruksslitasje, vurdert til mindre avvik.



Kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.
Ukjent kanalføring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber og rør-i-rør system for bad i tilbygg.
Stoppekran er plassert kjeller.

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.
Stakeluke i kjeller, avløpsluftung over tak. iht. observert takhatt.
Deler av anlegget er oppgradert, det er også observert eldre støpejernssluk/rør i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

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

Anbefalt brukstid for avløpsrør av støpejern 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



Stakeluke i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er ikke observert ventilasjon i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Eldre toalett i kjeller, som ikke er i bruk, men fungerer, iht. eier.



Toalett i kjeller.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i trappeløp til loftetasje, ukjent alder.
Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og entre, varmemåle og kjellerstue og panelovner, iht. eier.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 150 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i vaskerom.

Ukjent årstall, vurdert til å være over 20 år, som er normal brukstid.

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. gjeldende 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: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannsbereder.

! TG 3 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 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 soverom.

Eier opplyser at det er foretatt el-tilsyn i 2018.

Det er forevist påminnelse fra Hafslund Nett om forhåndsvarsel om retting av avvik datert 9.9.2018 etter tilsyn utført 5.7.2018.

Det er forevist faktura fra VF Elektro AS datert 24.10.2018 ang. feilretting etter tilsyn.

Øvrig dokumentasjon er ikke forevist.

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.
1952
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier opplyser i egenerklæring at det er lagt strøm i utebod, som egeninnsats etter tilsynet i 2018.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja El-tilsyn i 2018, iht. 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 varmtvannsbereder, 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?

Tilstandsrapport

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 Eier har lagt strøm i utebod.

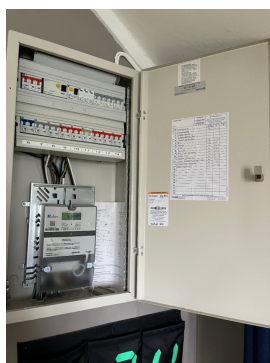
Er noe av el-arbeid utført av ufaglært, uten at dette er godkjent av elektro firma, skal det gis TG3.

På bakgrunn av dette anbefales en el-kontroll.

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



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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere.
Brannstige fra soverom.

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er registrert fukt i kjeller, som tilsier at eventuell drenering/fuktsikring har begrenset effekt.

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.

Eventuelle tiltak må ses i sammenheng med videre undersøkelser i kjeller. Se "Rom under terreng".

Kostnadsestimat er derfor ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Støpt grunnmur og plate på mark.

Tilbygg med entre og bad er deis fundamentert på støpt mur og jernstag.



Deler av tilbygg er fundamentert med jernstag.

TG 0 Terrengforhold

Det er i hovedsak flatt terreng mot bygning.

Ved eventuell drenering bør fallforhold tilpasses dagens krav.

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.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår.

Vurdert ut fra byggeår og alder.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for PE-rør 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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje.

Byggeår

1983

Kommentar

Kilde: Tidligere salgsoppgave.

Standard

Frittstående uisolert enkel-garasje med grovstøpt plate, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning, saltak konstruksjon tekket med papp, takrenner, nedløp og beslag i plast.
Vippeport av tre.
Normal standard.

Vedlikehold

Noe manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Hagebod.

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

2000

Kommentar

Byggeår er ukjent, estimert årstall.

Standard

Frittstående hagebod fundamentert på blokker, vegger av plankelaft, saltak tekket med papp.
Dobbel dør i tre.
Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

200 m²/178 m²

Enebolig: Entré, 2 Bad, 2 Gang, Kjøkken, Spisestue, Stue, 4 Bod, Trapperom, 3 Soverom, Kott, Vaskerom, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje, Hagebod.
Bruksareal andre bygg: 33 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, 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 5 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 800 000

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Myrvoldveien 34 ,1930 AURSKOG 113 m ² 1945 3 sov	15-09-2022	3 550 000	3 550 000		3 550 000	31 416
2 Bokfinkveien 9 ,1930 AURSKOG 155 m ² 1966 3 sov	12-11-2023	3 750 000	3 625 000		3 625 000	23 387
3 Preståsen 6 ,1930 AURSKOG 204 m ² 1956 5 sov	04-10-2022	4 700 000	4 580 000		4 580 000	22 451
4 Jerpeveien 8 ,1930 AURSKOG 183 m ² 1971 3 sov	13-03-2025	3 890 000	4 000 000		4 000 000	21 858
5 Tiurveien 16 ,1930 AURSKOG 157 m ² 1970 2 sov	19-09-2023	3 490 000	3 420 000		3 420 000	21 783
6 Haukeveien 7 ,1930 AURSKOG 214 m ² 1970 3 sov	12-03-2025	4 300 000	4 500 000		4 500 000	21 028
7 Linåkerveien 14 ,1930 AURSKOG 167 m ² 1970 2 sov	18-07-2024	3 590 000	3 300 000		3 300 000	19 760

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. Iht. Aurskog-Høland kommune. Kr. 22 657

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 22 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 6 400 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 500 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 4 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 200 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 80 000

Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 120 000

Hagebod.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 70 000

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

Sum teknisk verdi - Hagebod. Kr. 40 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 5 060 000

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. 800 000

Beregnet tomteverdi Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 5 850 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

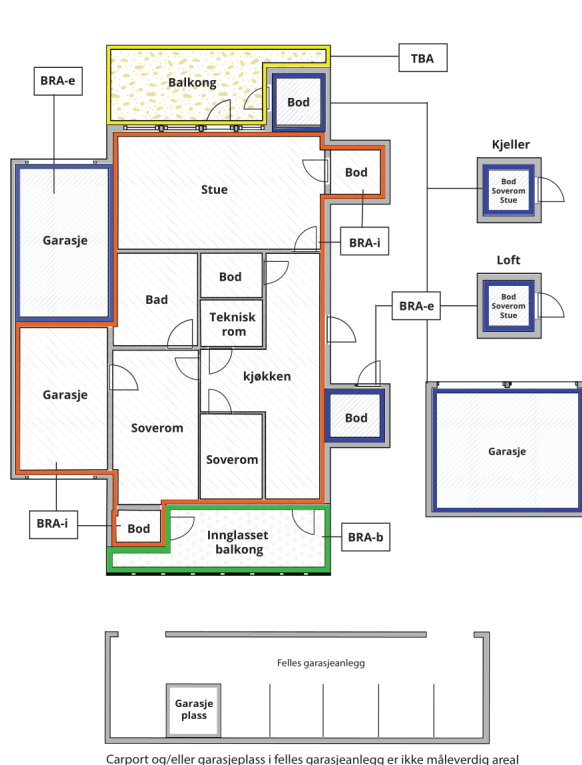
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	69	22		91	25		91
Loftetasje	59			59		4	63
Kjeller	50			50		11	61
SUM	178	22			25	15	215
SUM BRA	200						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Bad, Gang m/trapp, Kjøkken, Spisestue, Stue	Vinterhage, Bod utv.	
Loftetasje	Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kott		
Kjeller	Gang m/trapp, Vaskerom, Kjellerstue, Bod, Bod 2		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.
I kjelleretasje er vaskerom ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.

Tilliggende vinterhage på 22 m² er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.

Areal som innbefatter skap, sjakter o.l. er inkludert i arealberegningen.

Terrasser er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,12 m (bad) til ca. 2,4 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,25 m under skråtak til ca. 2,32 m.

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 1,88 m (vaskerom) til ca. 1,92 m.

Arealmåling av kjeller kan ha avvik, da yttervegger har varierende påføring.

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

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

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 tegning fra 1986 med fasadeendring og terrasse.

Det foreligger tegning fra 2000 med utbygging av 2.etg. og fasadeendring.

Det foreligger tegning fra 2011 med tilbygg og terrasse, samt garasje som ikke er bygget.

Det foreligger ikke detaljerte plantegninger, som kan sammenlignes med det som er bygget.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg.

Iht. kommunen.

Det må innhentes opplysninger hos kommunen om bygningen er godkjent med tilbygg og innredet kjellerstue, eventuelt må det søkes godkjenning.

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: Kjellerstue er definert som "Rom for varig opphold" og har ikke godkjent rømningsvei, takhøyde eller tilfredsstillende dagslysflate.
Vurderingen er gjort etter gjeldene teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje 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 fra 1983, uten vesentlige endringer.
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 1983 og tilbygg fra 1989.
Tegning fra 1983 stemmer med dagens bruk, tilbygg er revet iht. eier.

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:

Hagebod.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Arealer er oppmålt utvendig 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 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	156	22
Garasje	0	24
Hagebod.	0	9

Kommentar

Enebolig

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

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Charlotte Torp	Kunde
	Kent Andre Sjøli Elvemo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	137		0	679 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Myrvoldveien 24, 1930 Aurskog

Hjemmelshaver

Torp, Charlotte 1/2

Sjøli Elvemo, Kent Andre 1/2

Kommentar

Iht. situasjonskart fra kommunen, er garasje delvis over eiendomsgrense mot øst.

Eier opplyser at tilbygg på garasje på ca. 3 m er revet for at den ikke skal komme over grensen.

Iht. matrikkel har eiendommen offentlige godkjente grensemerker.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i nærhet til Aursmoen sentrum i Aurskog Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Deler av eiendommen befinner seg i gul støysone fra vei.

Nærliggende områder er regulert og i bruk som bl.a. idrettsanlegg og sentrumsformål.

Iht. kommunens kartportal.

Om tomten

Eiet tomt på 679 m², som i hovedsak er flat og opparbeidet med plen, heller og beplantning.

Gruset/singlet innkjøring og parkering.

Deler av tomta er under bearbeidelse.

Tinglyste/andre forhold

Eiere har skilt ut nabotomt mot øst og det er pågående bygging av bolig på denne tomta, uteområder er noe preget av dette.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 800 000	2008	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	31.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	30.03.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Tidligere salgsdokumenter	22.04.2025	Prospekt fra forrige salg i 2008	Gjennomgått	12	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	06.05.2025	Sit.kart, planopplysninger, kommunale avg., matrikkel,	Gjennomgått	13	Nei
Feie- og brannvesen	10.04.2025	Opplysninger fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	06.05.2025	Garasje tegning fra 1983 og 1989. Boligtegning fra 1986, 2000 og 2011.	Gjennomgått	26	Nei
Dokumentasjon Elektro	08.05.2025	Dok. i forbindelse med tilsyn.	Gjennomgått	4	Nei
Eier	23.04.2025	Ga opplysninger om eiendommen og fremviste dokumentasjon.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	
2	08.05.2025	Eier tilsendt dokumentasjon ang. el-tilsyn og opplysninger om plassering av garasje.

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 oppstas 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/DB3298>

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