

Tilstandsrapport

 Våningshus

 Nesveien 189, 1960 LØKEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 25, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 283 m² BRA-i: 283 m²



Befaringsdato: 10.01.2025

Rapportdato: 30.01.2025

Oppdragsnr.: 13998-1389

Referansenummer: RP7267

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 takstopdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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.



Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Eldre våningshus over to plan med uinnredet kjeller og tilbygg over et plan.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre solid bygget bolig, med normal utførelse fra byggeår. Boligen er jevnlig oppgradert og modernisert opp gjennom årene og det er forholdsvis liten bruksslitasje på overflater og bygningsdeler i forhold til alder. Det bør påregnes renovering av bad/vaskerom grunnet alder. Boligen har flere eldre bygningsdeler, flere av avvikene har med alder eller sikkerhet å gjøre og blir 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.

Våningshus - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt grunnmur delvis forblendet innvendig kjeller med teglstein og støpt plate på mark.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.

Saltak med sidestilte arker, ventilert møneloft (loft over loftetasje) med innvendig trappe tilgang.

Taktekking av betongtakstein med undertak av "stikketak" av tre. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og enkle kjellervinduer.

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré tilbygg og teakdør med sidefelt av blyglass til entre hoveddel.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass til veranda 2.etasje. Tredør til kjeller.

Veranda loftetasje har støpt plate, rekkverk av tre og fundamentert med støpte søyler.

Veranda 1.etasje i murkonstruksjoner og skifer med rekkverk av tre.

Platting til inngangsparti tilbygg i tre og murkonstruksjoner.

Trapp i murkonstruksjoner med skifer til veranda.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av laminat, belegget og parkett. Vegger er i hovedsak av trepanel, malte eller tapetserte plater. Himlinger er i hovedsak av trepanel, malte plater og tak-ess plater.

Etasjeskille av trebjelkelag.

Teglsteinspipe med feieluke på loft og sotluke i kjeller.

Flere vedovner, en etasjeovn i stue er plumbert og ikke i bruk, iht. eier.

Det er kjeller under hoveddel, med et uinnredet rom under kjøkken med innvendig trappetilgang og uinnredede rom (boder) under resterende med utvendig tilgang.

Kjelleren har støpt dekke mot grunn, vegger av mur forblendet med teglstein innvendig og himling av stubbloft (trebord).

Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Hovedtrapp fra entre/gang til loftetasje med oppgradering av trinn.

Bi-trapp fra kjøkken til loftetasje.

Trapper til møneloft, innvendig kjeller og utvendig kjeller.

Eldre malte tredører og finerdører.

Det er flere eldre plassbygde skap i bygningen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom i tilbygg fra 1984.
Baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling.
Vinylbelegg på gulv med elektrisk gulvvarme.
Plastsluk ved utslagsvask/servant og delvis under badekar.
Tettesjikt/membran består av vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.
Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, veggskap, toalett, badekar, utslagsvasker og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon med klaffeventil og ventil i vindu.

Bad loftetasje.
Eier opplyser at badet ble renoverert inkludert tettesjikt etter vannlekkasje i 2014.
Malt tapet på vegger og malte plater i himling.
Vinylbelegg med sokkel kant på gulv.
Plastsluk med klemt belegg, som tettesjikt på gulv.
Tettesjikt på vegger er malte plater.
Sanitærutstyr og innredning består av dusjkabinett, heldekkende servant med underskap, speilskap og veggskap.
Det er elektrisk vifte i yttervegg og tilluft i dør.

KJØKKEN

Heltre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin og stekeovn, kjøøl/fryseskap og frittstående benkeskap med skuffer.
Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom i 1.etasje med belegg på gulv, malte og tapetserte plater på vegger og malt himling.
Utstyr består av frittstående toalett og servant med kun kaldt vann.
Naturlig avtrekk og oppvarming med panelovn.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe.
Stoppekran er plassert kjeller under kjøkken.

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Stakeluker i kjeller.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

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

El-anlegg med åpent ledningsnett.
El-skap med skrusikringer og automatsikringer for 1. og 2. etasje vest og jordfeilbryter er plassert i gang 2.etasje.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

Det er synlig grunnmursplast som fuksikring utvendig.
Eier opplyser at det ble drenert i 2023.

Tilknyttet offentlig vannforsyning og privat mini rensesanlegg for avløp.

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

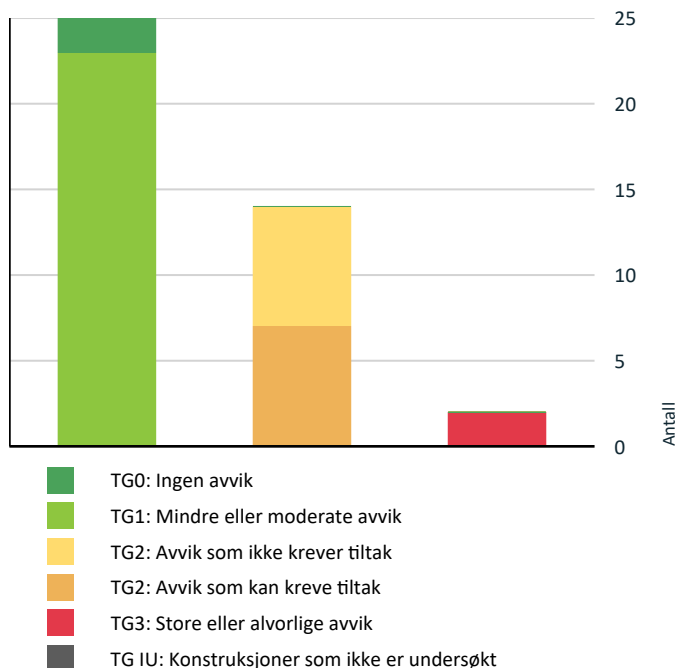
Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forevist tegninger eller ferdigattest.
Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg.
Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

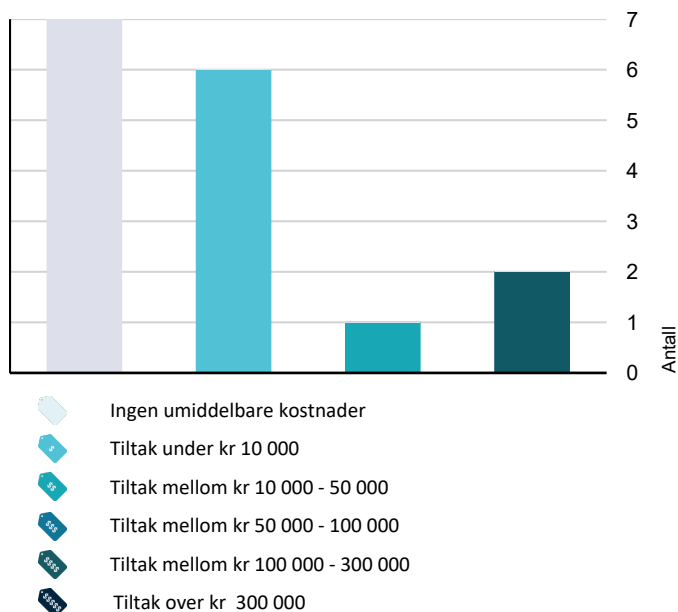
Sammendrag av boligens tilstand

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 for våningshus i forbindelse med landbrukstakst.

På befaringsdagen var det snødekke og utvendige overflater kan derfor være begrenset inspisert.

Kommunale opplysninger er ikke tilsendt, opplysninger er hentet fra kommunens kartportal og kan være mangelfull. Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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.

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

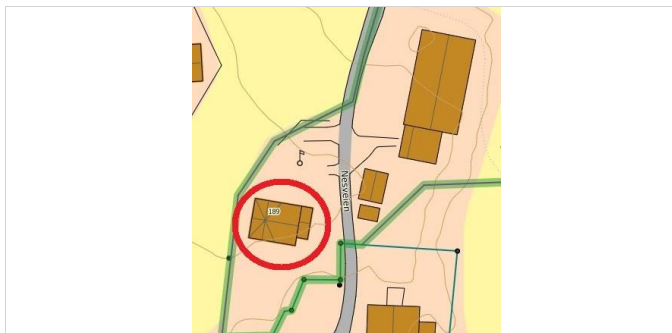
! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1930

Kommentar
Kilde: Eier. Kartutsnitt viser markert våningshus.

Anvendelse
Bolig.

Standard
Eldre våningshus over to plan med uinnredet kjeller og tilbygg over et plan fra ca. 1984.
1.etasje med nedsenket tilbygg består av inngangsparti med entre og bad/vaskerom, hoveddel består av kjøkken, tre stuer, toalettrom og gang/entre med hovedtrapp til loftetasje.
Loftetasje har tilgang med hovedtrapp fra gang/entre og bi-trapp fra kjøkken og består av fire soverom, gang med bi-trapp og trapperom med tilgang til veranda.
Kjelleretasje består av et rom under kjøkken med innvendig tilgang og kjellerboder under øvrig hoveddel med utvendig tilgang.
Det er også et møneloft for lagring med trappe tilgang fra soverom. Bygningen har delvis eldre standard, der flere overflater og innredning er oppgradert eller skiftet.

Vedlikehold
Bygningen har et normalt godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

År	Type	Beskrivelse
1984	Tilbygg	Tilbygg over et plan med entre og bad/vaskerom.
1984	Renovering	Utvendig kledning og etterisolering, takstein, vinduer,
2014	Renovering	Nytt gulv soverom og gang, samt nytt belegg og malt tapet på bad i loftetasje etter vannlekkasje.
2019	Renovering	Gulvbelegg trapperom og trappefornyning.
2023	Renovering	Ny drenering og utv. fuksikring.
2024	Renovering	Nytt gulv på to soverom loftetasje.

Opplysninger iht. eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein med undertak av "stikketak" av tre. Besiktiget fra bakkenivå og møneloft.

Årstall: 1984 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Undertak av "stikketak" har skader flere steder og er ikke tett. Det er påvist høy fuktighet i undertak og delvis råte. Noe mose på tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må skiftes taktekkning inkludert undertak, grunnet manglende eller skadet undertak.

I om undertaket ikke er tett vil det kunne oppstå fuktskader ved inndrev av nedbør og også utsatt hvis takstein får skader.

Takstein bør gås over med jevne mellomrom og eventuelt foreta utbedringer til tekkningen er skiftet.

Ved skifte av takstein anbefales montering av snøfangere for å hindre skader etter snø/is nedfall.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre undertak har skader og høy fuktighet.



Mose på takstein.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Besiktiget fra bakkenivå.

Det var oppholdsvar på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.

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.

Type vegg konstruksjon kunne ikke konstateres.

Kjelleretasje med pussede murvegger.

Yttervegger ble etterisolert og ny kledning i ca. 1984, iht. eier.

Noe oppsprekket kledning i nedkant og over beslag.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med sidestilte arker, ventilert møneloft (loft over loftetasje) med innvendig trappe tilgang.

Gavl vegger er skiftet, øvrig takkonstruksjon med "stikketak" er fra eldre tider.

Etasjeskille er isolert med leire, flis og eldre glassvatt.

Det er et mindre kott på loftet.

Undertak av "stikketak" har skader og er vurdert under "Takteking".



Møneloft med "nyere" gavlvegg.



Etasjeskille isolert med bl.a. leire og sagflis.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil i flere vinduer.

De fleste vinduer er datert 2020 og 2023 med unntak av fire vinduer i 2. etasje, som er datert 1983 og vinduer i tilbygg datert 1982. I kjeller er det eldre enkle trevinduer.

Vurdering av avvik:

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

Vindu på bad har punktert glass.

Eldre kjellervinduer, der et har sprukket glass.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vindu på bad 1. etasje har punktert glass.



Kjellervindu med sprukket glass.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré tilbygg datert 1983 og teakdør med sidefelt av blyglass til entre hoveddel.
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass til veranda 2. etasje, datert 1983.
Tredør til kjeller.

Eldre dører har vær og bruksslitasje, men opprettholder sin funksjon, det anbefales montering av terskelbeslag på terrassedør.



Terrassedør har noe slitasje.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda loftetasje har støpt plate, rekkverk av tre og fundamentert med støpte søyler.

Veranda 1. etasje i murkonstruksjoner og skifer med rekkverk av tre. Gulv er dekket av snø og is på befaringsdagen og er begrenset innspisert.

Eier opplyser at rekkverk på veranda loftetasje er utbedret etter befaring.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på verandaer er under 1 m, som er dagens krav.

Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk på minst 1,0 m høyde, iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Verandaer.



Utbedret veranda. Kundens bilde.

! TG 1 Platting ved inngangsparti tilbygg

Platting til inngangsparti tilbygg i tre og mur konstruksjoner.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Platting.

! TG 3 Utvendige trapper

Trapp i murkonstruksjoner med skifer til veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapper forbundet med byggverk og høydeforskjell over 0,5 m til terreng skal sikres med rekkverk/håndløper på begge sider, iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Trapp til veranda.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er i hovedsak av laminat, belegg og parkett.
Vegger er i hovedsak av trepanel, malte eller tapetserte plater.
Himlinger er i hovedsak av trepanel, malte plater og tak-ess plater.

Flere overflater er renoverert eller skiftet.
Eldre overflater har naturlig slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.
Det er til dels store skjevheter på gulv i begge etasjer, noe som er normalt i eldre hus fra denne alder og er ikke videre vurdert eller målt.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

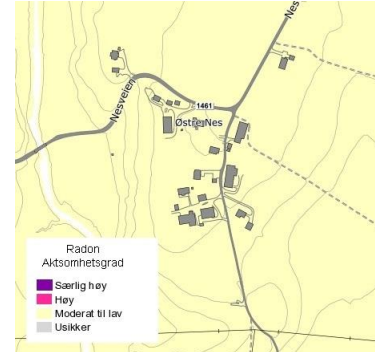
I egen bolig før TEK10 tredde i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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 1 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med feieluke på loft og sotluke i kjeller.
Flere vedovner, en etasjeovn i stue er plombert og ikke i bruk, iht. eier.

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



Feiing kan gjøres fra luke på møneloft.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Det er kjeller under hoveddel, med et uinnredet rom under kjøkken med innvendig trappetilgang og uinnredede rom (boder) under resterende med utvendig tilgang.

Kjelleren har støpt dekke mot grunn med sluk, vegger av mur forblendet med teglstein innvendig og himling av stubbloft (trebord). Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner. Det ble ikke observert synlig fukt eller unormale forhold ved fuktmålinger.

Eier opplyser at det har vært fukt i kjeller, men etter det ble drenert utvendig har det ikke vært observert fukt. Løstliggende belegg på gulv i kjeller under kjøkken ble fjernet etter befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellerrom under kjøkken har ikke ventilasjon.

Det ble observert mindre råteskade i to bjelker i kjeller med utvendig tilgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres ventilering av kjellerrom.

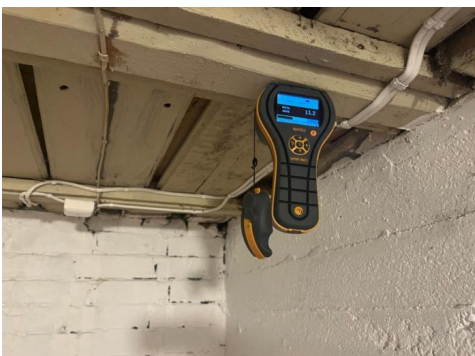
Bjelker med råteskader har ikke behov for tiltak, det ble ikke målt ca. 15 % som er normalt, det er vurdert at dette er eldre skader.

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



Kjellerrom under kjøkken med gjenmurt vindu.



Fuktmåling i kjeller under kjøkken viste ca. 11 %, som er normalt.



Kjeller med utvendig tilgang.



Bjelker med eldre råteskade, normal fukt.

TG 2 Innvendige trapper

Hovedtrapp fra entre/gang til loftetasje med oppgradering av trinn. Bi-trapp fra kjøkken til loftetasje. Trapper til møneloft, innvendig kjeller og utvendig kjeller.

Hovedtrapp og bi-trapp er vurdert etter dagens krav da den fører til etasje med rom for varig opphold, øvrige trapper, som kun benyttes i forbindelse med driften av byggverket, har i utgangspunktet ikke krav til utførsel, men skal utformes funksjonelt ut fra forventet bruk og slik at personsikkerheten ivaretas.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Hovedtrapp og bi-trapp mangler håndløper på begge sider, rekkverk er lavere enn 90 cm og åpninger i rekkverk er større enn 10 cm, bi-trapp er brattere og smalere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

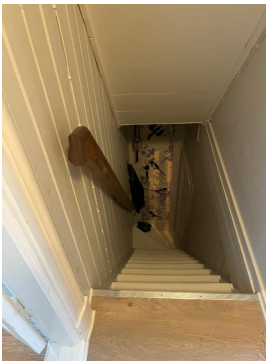
Det er ikke krav til utbedring, da dette ikke var et krav på byggetidspunktet, men det anbefales grunnet sikkerhet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

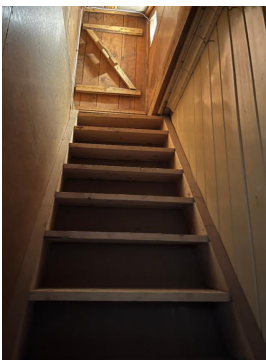
Tilstandsrapport



Hovedtrapp til loftetasje.



Bi-trapp til loftetasje.



Trapp til møneloft.

! TG 1 Innvendige dører

Eldre malte tredører og finerdører.
Enkelte dører har påsatt finerplater.
Naturlig og normal slitasje.

! TG 1 Andre innvendige forhold - plassbygde skap

Det er flere eldre plassbygde skap i bygningen.



Plassbygget skap på soverom.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Bad loftetasje.

Eier opplyser at badet ble renoveret inkludert tettesjikt etter vannlekkasje i 2014.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Bad loftetasje.

LOFTETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tapet på vegger og malte plater i himling.
Det er forutsatt at det er benyttet våtromsmaling på vegger.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

LOFTETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg med sokkel kant på gulv.

Det er fall mot sluk, ca. 30 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemt belegg, som tettesjikt på gulv.
Tettesjikt på vegger er malte plater, forutsatt at det er benyttet våtromsmaling, da det ikke er fremvist dokumentasjon bør det opprettholdes dusjing i kabinett.
Tettesjikt fra 2014.

Eier opplyser at klemring er skrudd fast etter befarng.



Sluk.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av dusjkabinett, heldekkende servant med underskap, speilskap og veggskap.
Ukjent alder på innredning.

LOFTETASJE > BAD

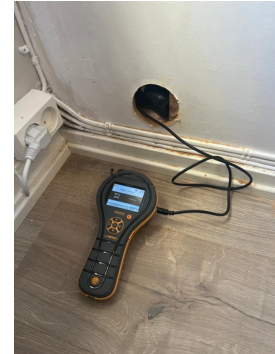
TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk vifte i yttervegg og tilluft i dør.
Eier har utbedret vifte og laget tilluft etter befarng.

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot bad.
Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



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

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i tilbygg fra 1984.
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Årstall: 1984

Kilde: Eier



Bad/vaskerom i 1.etasje.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling.

Det er ikke benyttet bunnprofil, som er normalt i dag.

Årstall: 1984

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med elektrisk gulvvarme.
Det er fall mot hovedsluk ved servanter, ca. 30 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Lokalt fall ved sluk under badekar.

Årstall: 1984

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk ved utslagsvask/servant og delvis under badekar.
Tettesjikt/membran består av vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.

Årstall: 1984 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Baderomsplater i våtsoner har normalt 15 års garanti.

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

Sluk er plassert under bein på badekar og badekaret må flyttes for inspeksjon og rengjøring.

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.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Det bør påregnes reovering av våtrommet grunnet alder, selv om det ikke er observert skader på tettesjiktet.

Grunnet alder på belegg og baderomsplater bør det ikke dusjes direkte på vegger, da det kan forårsake fuktskader, det anbefales etablering av dusjkabinett til våtrommet blir reoveret.

Sluk må rengjøres med jevne mellomrom for unngå tette sluk og fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk ved utslagsvask/servant.



Sluk under badekar.



Badekar bør skiftes til kabinett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, veggskap, toalett, badekar, utslagsvasker og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredning med svelleskader, krakelering i servant, noe løst toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Deler av innredning bør skiftes ved reovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktskader på skapfronter.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventil og ventil i vindu.

Eier har etablert hull i dør for tilluft etter befaring.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Mekanisk avtrekk bør etableres for å unngå høy luftfuktighet i rommet, som kan føre til fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/rom, som er tidligere yttervegger og trepanel. Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk og observasjoner. Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Heltre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin og stekeovn, kjøl/fryseskap og frittstående benkeskap med skuffer.

Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje med belegg på gulv, malte og tapetserte plater på vegger og malt himling.

Utstyr består av frittstående toalett og servant med kun kaldt vann. 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.

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe. Ukjent alder på vannrør, vurdert til eldre anlegg. Stoppekran er plassert kjeller under kjøkken.

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.

Stakeluker i kjeller.

Deler av røranlegget er eldre.

Eier opplyser at det er skiftet deler av avløpsrør i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

Det er ikke observert avløpslufting.

Iht. dagens krav skal avløpsinstallasjoner ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning.

Anbefalt brukstid for avløpsrør av PVC er ca. 30 år.

Anbefalt brukstid for avløpsrør av støpejern er ca. 50.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør undersøkes nærmere om det eksisterer avløpslufting.

Lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Har du ikke lufting vil du kunne oppleve at dette vakuumet gjør at vannlåser i sluk eller servant suges tomme når du trekker ned i toalettet, det kan også forårsake oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløpsrør av plast og støpejern med stakeluke.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufterventiler i flere vinduer.

TG 2 Varmt vannstank

Varmt vannsbereder på ca. 227 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i kjeller.
Ukjent alder, det er vurdert at berederen ikke er eldre enn 20 år, som er normal brukstid.

Vurdering av avvik:

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

Varmt vannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmt vannsbereder.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med åpent ledningsnett.

El-skap med skrusikringer og automatsikringer for 1. og 2. etasje vest og jordfeilbryter er plassert i gang 2. etasje.

Det er ikke fremvist dokumentasjon eller opplysninger om siste el-tilsyn.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en eltilsynsrapport 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.
1984 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?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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 manglende dokumentasjon og alder, anbefales en utvidet el-kontroll.

Det bemerkes at undertegnede 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig grunnmursplast som fuktsikring utvendig.

Eier opplyser at det ble drenert i 2023.

Det er ingen symptomer på svikt i drenering.

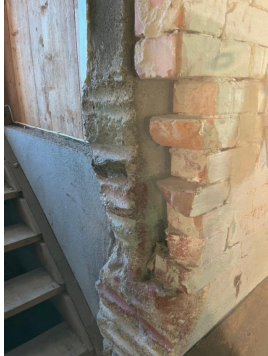
Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur delvis forblendet innvendig kjeller med teglstein og støpt plate på mark.

Tilstandsrapport



Støpt grunnmur forblendet med teglstein.

⚠ TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilknyttet offentlig vannforsyning og privat mini rensanlegg for avløp.
Ukjent alder.

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Våningshus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	107			107	8
Loftetasje	91			91	4
Kjelleretasje	85			85	
SUM	283				12
SUM BRA	283				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré tilbygg, Entré/gang, Kjøkken, Bad/vaskerom, Spisestue, Stue, TV-stue, Toalettrom		
Loftetasje	Trapperom hovedtrapp, Trapperom bi-trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Gang		
Kjelleretasje	Trapperom, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Kommentar

Veranda/platting definert som Åpent areal (TBA).
Utvendig kjellernedgang er medtatt i areal til kjeller.

Målt takhøyder 1. etasje, ca. 2,60 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,60 m under skråtak til ca. 2,45 m.

Målt takhøyder i kjeller: Varierende fra ca. 2,03 m til ca. 2,09 m.

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 tegninger.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Det er ikke forevist tegninger eller ferdigattest.

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

Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

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)
Våningshus	198	85

Kommentar

Våningshus

S-rom er rom i kjeller.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.1.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Henriette Engh	Kunde
	Inge Engh	Tidligere eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	25	4		0	783000 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Nesveien 189, 1960 Løken

Hjemmelshaver

Engh, Henriette

Kommentar

Landbrukseiendom med 4 teiger, oppgitt totalt areal kan være usikkert.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landbrukseiendom med flere teiger, der våningshuset er beliggende ved Nesveien sør for Løken sentrum i Aurskog-Høland kommune.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Iht. eier.

Tilknytning avløp

Privat minirensanlegg for avløp på tomten.

Iht. eier.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Iht. kommunens kartportal.

Om tomten

Tomteområde ved våningshuset er opparbeidet har opparbeidet hage med bl.a. plen, beplantning, stakittgjerde og singlet/gruset tilkomst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.01.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	20.12.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	20.12.2024	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	13.01.2025	Sit.kart, planoplysninger.	Gjennomgått	1	Nei

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.
- 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 brukeren 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrاد: 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/RP7267>

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