

Tilstandsrapport



Enebolig



Killingmobakken 47, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 201, bnr. 1

Markedsverdi

12 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 984 m² BRA-i: 377 m²



Befaringsdato: 20.05.2025

Rapportdato: 13.06.2025

Oppdragsnr.: 13998-1437

Referansenummer: XS5292

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Våningshus over tre plan med leilighet.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Oppgradert enebolig fra 80 tallet med i hovedsak liten bruksslitasje og en normal tilstand alder tatt i betraktning. Flere overflater og bygningsdeler ble renoveret i ca. 2015. Det er enkelte bygningsdeler fra byggeår, som nærmer seg utskifting. Underetasje har tegn etter fukt og her må det gjøres ytterligere undersøkelser for å kunne avdekke eventuelle utbedringer. Det foreligger dokumentasjon fra oppgraderinger.

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: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, unntatt en gavl der det er liggende kledning, vindskier av tre.

Saltak med A-takstoler og arker på hver side, kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang. Takteking av betongtakstein. Undertak av rupanel og papp, iht. stikkprøver. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l. Takstige til pipe med helbeslag.

Terrasse mot sør i trekonstruksjoner fundamentert på tidligere støpt balkong og tresøyler til grunn. Det er skillevegg mellom hoveddel og leilighetsdel, terrasse hoveddel har sittetrinn ned til hage, terrasse leilighet er delvis inntrukket og overbygget. Tretrapp til terrasser og betongtrapp til inngangspartier. Tretrapp i terreng fra underetasje til hageplan.

Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass og PVC rømningsvinduer i underetasje til leilighet.

Malt profilert hoveddør med sidefelt av glass og kodelås til hoveddel og leilighet. To-fløyet terrassedør til terrasse hoveddel. Terrassedør til terrasse leilighet. Aluminium leddet vippeport til garasje.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater hoveddel 1.etasje og loftetasje. Gulvene er i hovedsak av laminat og malt tregulv. Vegger er i hovedsak av tapetserte eller malte plater og malt trepanel. Himlinger er i hovedsak av malte tak-ess plater og malt trepanel. Uinnredet og uisolert loftsrom med tilgang fra soverom.

Underetasje hoveddel med innvendig og utvendig tilgang består av garasje, boder og et trimrom med gjennomgang til leilighetsdel.

Etasjen har støpt dekke med laminatgulv eller pusset betong, vegger av malte lettklinkerblokker, støpt himling/etasjeskille.

Overflater leilighet 1.etasje.

Gulvene er i hovedsak av laminat og malt tregulv. Vegger er i hovedsak av malt trepanel og malte plater. Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater.

Underetasje tilhørende leilighet med innvendig tilgang og tilgang til hoveddel.

Etasjen består av kjellerstue med vedovn, gang/oppholdsrom med trapp, rom med vaskemaskin, varmtvannsbereder og sluk, bod og toalettrom.

Etasjen har støpt dekke med laminatgulv eller malt betonggulv, vegger av malt/pusset lettklinkerblokker og utforet vegger med trepanel, himling/etasjeskille av malt betong og nedforet med trepanel.

Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.etasje og loftetasje, støpt etasjeskille mellom 1.etasje og underetasje og det er støpt plate på grunn i underetasje.

To elementpiper med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i underetasje. Tilkoblet vedovn i stue og kjellerstue hoveddel og i 1. etasje leilighet.

Malt tretrapp med repos til loftetasje og til underetasje i hoveddel. Lakkert åpen tretrapp til underetasje leilighet.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, finerdør, brannklassifisert dør fra sluse til garasje/bod.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje bolig. Fliser på vegger og tak-ess plater i himling. Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme. Sluk uten synlig membranmansjett, er plassert under badekar. Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, sideskap, speilskap, badekar og frittstående toalett. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad leilighet 1.etasje. Fliser på vegger og tak-ess plater i himling. Fliser på gulv med gulvvarme. Plastsluk uten synlig membranmansjett i dusjhjørne. Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr. Naturlig ventilering med luftespalte i vindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning hoveddel med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelte dobbel vaske- og skyllekummer, integrert oppvaskmaskin og dobbelt kjøl/fryseskap. Kjøkkenøy med gass koketopp, stekeovn og skap. Laminat på gulv og malte vegger. Fritthengende ventilator.

Kjøkkeninnredning leilighet med høye overskap, profilerte malte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum,

Beskrivelse av eiendommen

oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.
Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom hoveddel i 1.etasje med laminatgulv, trepanel på vegger og tak-ess plater i himling.
Utstyr består av frittstående toalett og servant.
Naturlig avtrekk med ventil i vindu.

Toalettrom leilighet i underetasje med belegg på gulv, trepanel på vegger og himling.
Utstyr består av frittstående toalett og servant.
Naturlig avtrekk med ventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe.
Samt nyere plast med rør-i-rør system.

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluker i kjeller, avløpsluftung over tak (så langt det kan observeres).

Naturlig ventilasjon med lufteventiler i flere vinduer.

Klaro mini-renseanlegg, der styringsenheten er plassert i garasje/bod.

Varmtvannsbereder hoveddel på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i garasje/bod.
Varmtvannsbereder leilighet på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i teknisk rom.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.
Sikringsskap for hoveddel med skru- og automatsikringer er plassert i trimrom underetasje.
Sikringsskap for leilighet med skru- og automatsikringer er plassert i bod underetasje.

Det er brannslukningsapparat.
Røykvarslerer tilkoblet alarm.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmursplast som utvendig fuksikring er synlig enkelte steder.

Det er i hovedsak flatt terreng mot bygning.

Vannledninger tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.
Avløpsledninger tilknyttet privat renseanlegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	984 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	377 m ²
Totalpris	12 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 15 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger, datert 26.9.2023, med enkelte mindre endringer, som bl.a. soverom loftetasje, vaskerom og bod i underetasje er ikke bygget.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 21.5.2024 for endring av planløsning og bruksendring av to rom i loftetasje til soverom.

Det foreligger tegninger, datert 5.4.1982.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 23.5.1984 for nybygg bolig.

Garasje/uthus

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

Det foreligger tegninger, datert mars 2005, med kun mindre endringer, som bl.a. åpne boder er tettet.

Grisehus

- Det foreligger ikke tegninger

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

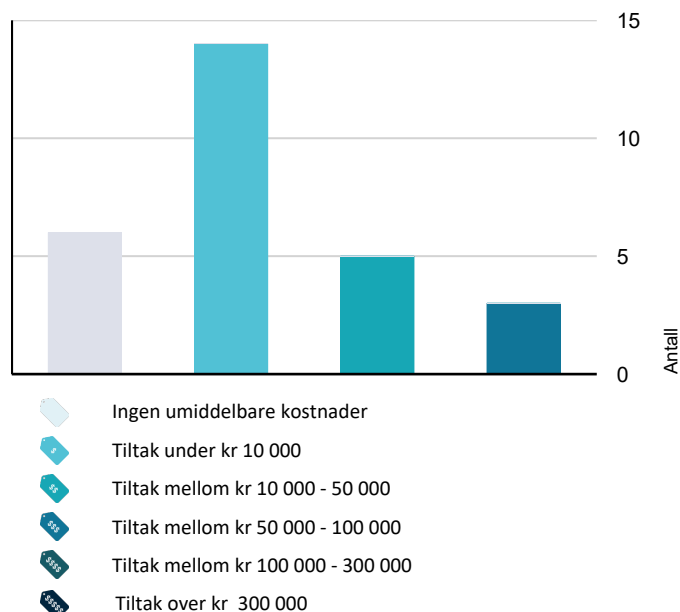
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Det er forutsatt og tatt utgangspunkt at teig med bygninger blir fradelt, med henvisning til bl.a. markedspris.

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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng - hoveddel

[Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng - leilighet

[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 - hoveddel

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - leilighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Kjøkken > 1.Etasje hoveddel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje hoveddel > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.Etasje leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > Underetasje leilighet > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Kilde: Eier. Kartutsnitt viser markert teig med bygninger.

Anvendelse
Bolig og utleie.

Standard
Våningshus over tre plan med leilighet.
1.etasje hoveddel består av entre, toalettrom, bad, gang og åpen stue/kjøkken løsning med tilgang til sørvendt terrasse.
Loftetasje tilhørende hoveddel består av trapperom, tre soverom og et uinnredet loft.
Underetasje hoveddel består av gang med trapp, bod, garasje/bod og trimrom. Det er tilgang til leilighet.
1.etasje leilighet består av entre, trapperom, bad, et soverom, kjøkken og stue med tilgang til sørvendt terreasse.
Underetasje leilighet består av gang med trapp, stue, toalettrom, bod og teknisk rom med opplegg for vaskemaskin.

Bygningen er omfattende oppgradert de senere år og har en forholdsvis høy standard.

Vedlikehold
Bygningen har et normalt godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering og utbedring	Store deler av bygning er renovert i perioden 2015-2022, bl.a. Bad leilighet 2015. Toaletter på begge bad, 2022-2025. Kjøkken hoveddel 2015. iht. eier.
------	----------------------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.
Undertak av rupanel og papp, iht. stikkprøver.
Det er vurdert at taktekking er fra byggeår.
Besiktiget fra tak og møneloft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Normal forventet brukstid på betongtakstein og undertak er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Betongtakstein med papp undertak iht. stikkprøver.

! TG 2 Nedløp og beslag

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

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

Vurdering av avvik:

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

Eldre renner og beslag er preget alder og har enkelte avvik.
Skottrenner fra arker har ikke tett overgang til takrenne.
Gradrenner og toppbeslag har avflasket lakk.
Nedløp har løsnet fra skjøt.
Tegn til utette skjøter og ender av takrenner.

Snøfangere.
Gjeldene byggeforskrift ved byggemeldingstidspunktet er forskrift av 1969, som sier "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfangere e.l."
Det er vurdert at snøras ikke kan medføre skade.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Utette renner og beslag må tettes for å unngå skader på treverk.
Nedløp må festet.
Takrenner må rengjøres jevnlig.
Ved skifte av takteking bør renner, nedløp og beslag skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skottrenne er ikke tett i overgang til takrenne.



Gradrenner og toppbeslag er preget av alder.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, unntatt en gavl der det er liggende kledning, vinds kier av tre.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

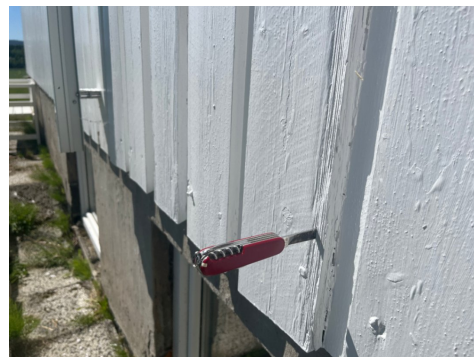
Det er registrert råteskade i enkelte kledningsbord og vinds kier har slitasje og enkelte råteskader.

Konsekvens/tiltak

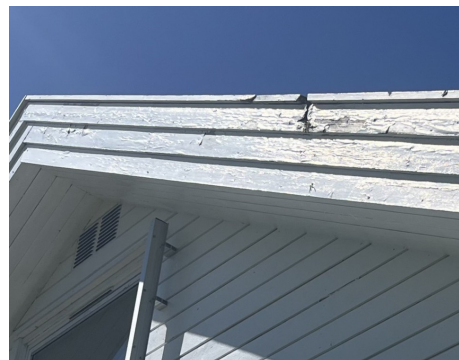
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kledning og vinds kier må gås over og foreta utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade i kledning.



Råteskade i vinds ki.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med A-takstoler og arker på hver side, kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang.
Synlig isolering på kneloft med ca. 15 cm.
Inspisert fra luke da det ikke er gulv eller gangbane.
Kanaler på kneloft som ikke er i bruk bør fjernes.



Kneloft.

! TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass med lufteventil i flere.
Alder på glass er datert: 1981, 1982, 2014, 2015.
PVC rømningsvinduer i underetasje til leilighet, datert 2015.

Flere vinduer ble skiftet ved renovering i 2015.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn som kan tyde på kondens mellom glass på flere eldre vinduer, (punkttert glass) bl.a. i stue leilighet og enkelte i loftetasje. PVC rømningsvinduer i kjeller er ikke pusset inn utvendig og iht. eier er det igjen å etablere lysgraver. Vindu i kjellerstue er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov å skifte vinduer pga. tendenser til punkttert glass, men på sikt kan dette utvikle seg og da kan det være nødvendig å skifte glass eller hele vindu. PVC vinduer må pusses inn og det bør etableres lysgraver. Skadet vindu må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindu på unnredet loftstue har rustflekker på metallist mellom glass, som er tegn på utettheter og punkttert glass.



Vindu leilighet med tegn til punkttert glass.



PVC kjellervinduer er ikke ferdigstilt.

TG 1 Dører

Malt profilert hoveddør med sidefelt av glass og kodelås til hoveddel og leilighet.

Katteluke under sidefelt til hoveddel.

To-fløyet terrassedør til terrasse hoveddel, datert 2015.

Terrassedør har kløremerker i nedkant, vurdert til mindre avvik.

Terrassedør til terrasse leilighet, datert 2015.

Aluminium leddet vippeport til garasje.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør i trekonstruksjoner fundamentert på tidligere støpt balkong og tresøyler til grunn.

Det er skillevegg mellom hoveddel og leilighetsdel, terrasse hoveddel har sittetrinn ned til hage, terrasse leilighet er delvis inntrukket og overbygget.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

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.

Tresøyler er fundamentert på grunn så langt det kan observeres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tresøyler bør ikke ha kontakt med grunn, da det kan forårsake skader på søyler og må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terrasse hoveddel.



Terrasse leilighetsdel.

Tilstandsrapport



Tresøyler under terrasse.

TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp til terrasser og betongtrapp til inngangspartier.
Tretrapp i terreng fra underetasje til hageplan.

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. Skjevheter på trappevange.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Krav til rekkverk/håndløper er for å hindre fallskader i trapp og gjelder for trapper til terrasse.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til terrasse.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater hoveddel.

Gulvene er i hovedsak av laminat og malt tregulv.
Vegger er i hovedsak av tapetserte eller malte plater og malt trepanel.
Himlinger er i hovedsak av malte tak-ess plater og malt trepanel.

Det er oppgraderte overflater med liten bruksslitasje.
Eier opplyser at de fleste overflater ble renoveret i ca. 2015.

Noe slitasje på gulv i entre.
Overflater i underetasje og leilighet er vurdert under egne punkt.

TG 1 Overflater - leilighet

Gulvene er i hovedsak av laminat og malt tregulv.
Vegger er i hovedsak av malt trepanel og malte plater.
Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater.

Det er normal bruksslitasje på overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.etasje og loftetasje, støpt etasjeskille mellom 1.etasje og underetasje og det er støpt plate på grunn i underetasje.

Ved målinger ble det registrert skjevheter på gulv.
Loftetasje stort soverom er det målt opp til ca. 20 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m og ca. 30 mm over hele rommet.
Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

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

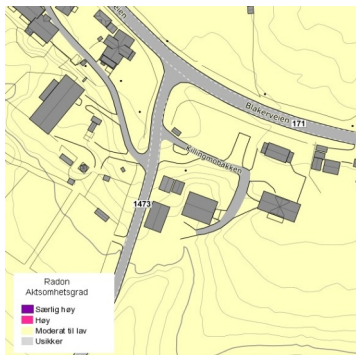
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

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

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



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

! TG 1 Pipe og ildsted

To elementpiper med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i underetasje.
Tilkoblet vedovn i stue og kjellerstue hoveddel og i 1. etasje leilighet.

Iht. NRBR er siste tilsyn utført 18.1.2023 med avvik og lukket avvik bekreftet 24.1.2023.

Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen.
Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

! TG 2 Rom Under Terreng - hoveddel

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje hoveddel med innvendig og utvendig tilgang består av garasje, boder og et trimrom med gjennomgang til leilighetsdel.
Del av garasje/bod er benyttet til vaskemaskin og varmtvannstank med plasts luk.

Etasjen har støpt dekke med laminatgulv eller pusset betong, vegger av malte lettklinkerblokker, støpt himling/etasjeskille.

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.

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.

Vurdering av avvik:

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

Laminatgulv har svellet fortrinnsvis i gang.

Eier opplyser at dette kommer av kattedekasser som har forårsaket dette.
Det er ikke observert åpne ventiler, flere åpninger er tettet med isopor.
Det er synlig saltutslag på betonggulv, som normalt sett er tegn på fuktgjennomtrenging fra grunn.

Noe av saltutslaget kan også komme av at det har kommet inn vann/snø fra biler i garasje.

Det er udekket isoporplater (polystyren) på deler av himling.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skadet laminatgulv bør skiftes eller fjernes.

Det anbefales ikke fuktutsatte gulv rett på betong uten fuktsperre.

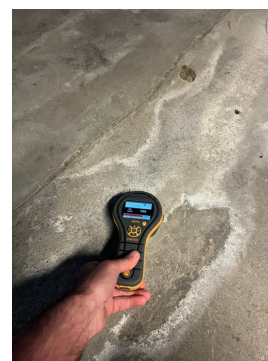
Etasjen må ventileres for å unngå fuktskader.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktskadet laminatgulv.



Saltutslag på gulv med utslag på fukt ved fuktsøk.



Isopor må tildekkes forsvarlig.

! TG 2 Rom Under Terreng - leilighet

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Underetasje tilhørende leilighet med innvendig tilgang og tilgang til hoveddel.

Etasjen består av kjellerstue med vedovn, gang/oppholdsrom med trapp, rom med vaskemaskin, varmtvannsbereder og sluk, bod og toalettrom.

Etasjen har støpt dekke med laminatgulv eller malt betonggulv, vegger av malt/pusset lettklinkerblokker og utforet vegg med trepanel, himling/etasjeskille av malt betong og nedforet med trepanel.

Etasjen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger. Det er satt inn pvc rømningsvinduer i gang/oppholdsrom.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder og foretatt hulltaking i utforet yttervegg i kjellerstue, fuktmåling i trevirke viste 20 %, som er skadelig fukt.

Kjellerstue er begrenset innsisert grunnet inventar og det anbefales inspeksjon når det er ryddet.

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.
- Fuktmåling i utforet trevegg i kjellerstue viste 20 % fukt, definert som skadelig fukt.
- Oppbygging av utforet vegg med plastsjikt innvendig er ikke en anbefalt løsning i dag, da det hindrer konstruksjon å få tørket ut og kan skape fuktskader.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke synlige fuktskader, men det anbefales sterkt ytterligere undersøkelser for å avdekke forholdene bak utforet vegg i etasjen og det kan ikke utelukkes at trekledning må fjernes og konstruksjonen bygges på nytt med pre-aksepterte løsninger fra Byggforsk.

Med fukt i trevirke over 20 % vil det kunne danne seg fuktskader i konstruksjonen.

Estimat er kun for videre undersøkelser og det kan tilkomme ytterligere kostnader, avhengig av undersøkelsene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmåling i utforet vegg viste skadelig fukt.



Observert plast i utforet vegg, som kan skape fuktskader.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med repos til loftetasje og til underetasje i hoveddel. Lakkert åpen tretrapp til underetasje leilighet.

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

Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.

Vurdering av avvik:

- 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.

Dette gjelder for trapp til loftetasje og for trapp i leilighet. Trapp til underetasje hoveddel har tilsvarende oppbygging, men ikke spesifikke krav, da etasjen kun har rom for drift av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Krav om håndløpere på hver side i trapp kom fra Byggeforskrifter av 1969 og er også gjeldene i dag for hindre fall og ulykker i trapper. Krav om at åpninger i trapp ikke skal være større enn 10 cm er for å hindre barn å sette seg fast.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til loftetasje.

Tilstandsrapport



Trapp leilighetsdel.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, finerdør, brannklassifisert dør fra sluse til garasje/bod.

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: Under 10 000

TG 1 Teknisk rom

Rom i underetasje er vurdert som teknisk rom med varmtvannsbereder, stoppekran og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har malt støpt gulv med plastsluk, vegger av malt mur og malt betong i himling.

Det er ikke synlig membran/tettesjikt på rommet.

Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.



Teknisk rom.

TG 1 Andre innvendige forhold - uinnredet loft

Uinnredet og uisolert loftsrom med tilgang fra soverom.

Rommet har isolert bjelkelag ned til 1.etasje og åpne vegg og takkonstruksjoner med vindu i gavl.



Uinnredet loftsrom.

VÅTROM

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

Generell

Bad 1.etasje bolig.

Renovert bad med veggfliser fra ca. 1995, toalett, innredning og badekar fra ca. 2015, iht. eier.

Eier opplyser at iht. forrige eier ble badvegger renovert inn til bindingsverk med nytt tettesjikt midt på 90 tallet.

Det er vurdert at membran under gulvfliser er fra byggeår.

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

Det foreligger dokumentasjon i form av fakturakopier.

På grunnlag av alder på membran/tettesjikt bør det påregnes at våtrommet renoveres, eventuelt innhente dokumentasjon som viser at membran/tettesjikt ble oppgradert ved renovering av våtrommet.

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

Fliser fra ca. 1995.

Vegg til fliser er foret ut i forhold til sokkel, det er viktig at underkant av utforing er beskyttet mot fukt.

Eier har malt fuger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis ved ventil.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Det er ikke behov for skifte av flis.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sprekk i flis.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Det er fall mot sluk.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det flislagt oppkant mot terskel på ca. 12 cm. Eier har malt fuger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert "bom" i flere fliser med riss og delvis sprekker eller riss i enkelte fliser.

"Bom" er når flisen er helt løs eller delvis løs, samt riss eller løs fuge. Iht. Norsk Byggkeramikerforening.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes at gulvfliser skiftes grunnet registrerte avvik og alder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekk/riss i gulvflis.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk uten synlig membranmansjett, er plassert under badekar.

Det er tilgang til sluk ved å fjerne frontdeksel på kabinettet, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring.

Tettesjikt på vegger er fra ca. 1995, iht. opplysninger, tettesjikt under gulvfliser er vurdert til å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

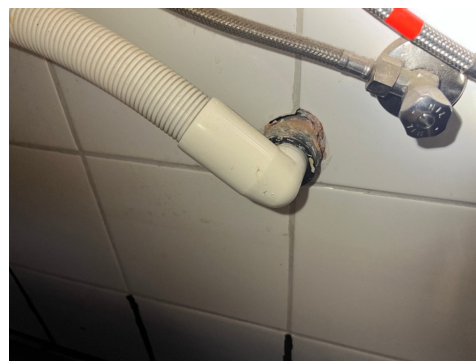
Gjennomføring avløp under servant har ikke synlig mansjett e.l. Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Andre tiltak:

Det bør påregnes at membran/tettesjiktet skiftes grunnet alder. Inntil dette blir gjort bør ikke gulvet eller vegger bli utsatt for fuktpåkjenninger og det anbefales dusjkabinett til badet blir renovert. Gjennomføringer i våtsoner må være vanntette. Det er ikke registrert eller observert skader som følge av tettesjiktet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Gjennomføring i våtsone under servant er ikke tett.



Sluk under badekar.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, sideskap, speilskap, badekar og frittstående toalett.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

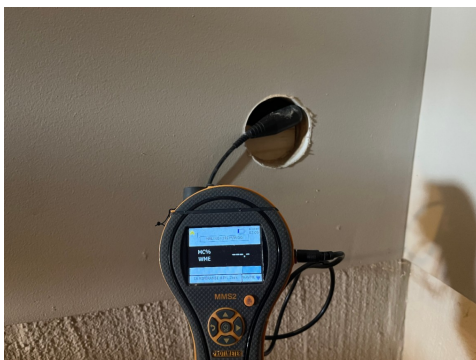
Det er tilluft fra vindusventiler, ideelt bør det være en luftespalte under dør for å oppnå sirkulasjon på luft.

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt under trapp mot våtsone til badekar.

Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

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

1.ETASJE LEILIGHET > BAD

Generell

Bad leilighet 1.etasje.

Eier opplyser at badet ble pusset opp 2015, toalett fra 2025.

Iht. egenerklæring ble tettesjikt/membran ikke oppgradert/fornytt.

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

Det foreligger dokumentasjon i form av fakturakopier.

På grunnlag av alder på membran/tettesjikt bør det påregnes at våtrommet renoveres, eventuelt innhente dokumentasjon som viser at membran/tettesjikt ble oppgradert ved renovering av våtrommet.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1.ETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

1.ETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er fall mot sluk.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det flislagt oppkant på ca. 100 mm, forutsatt at det er membran bak fliser på oppkant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekke fliser på oppbygging til terskel.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

Sprekte fliser bør skiftes, da det er i gangsonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fliser på oppbygd terskel bør skiftes.

1.ETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett i dusjhjørne.

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

Membran/tettesjikt er vurdert til å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig mansjetter på gjennomføringer i vegg under servant. Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år.

Smøremembran bak fliser på vegg har forventet brukstid på ca. 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør påregnes at membran/tettesjiktet skiftes grunnet alder. Inntil dette blir gjort bør ikke gulvet eller vegger bli utsatt for fuktpåkjenninger og det anbefales dusjkabinett til badet blir renovert. Gjennomføringer i våtsoner må være vanntette. Det er ikke registrert eller observert skader som følge av tettesjiktet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk delvis i dusjhjørne.

1.ETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr.

1.ETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med luftespalte i vindu.

Vurdering av avvik:

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

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk. Våtrom og toalett med avtrekk må ha tilluft for at luften skal sirkulere og at fuktig luft blir ventilert ut.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling uten avvik.

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

KJØKKEN

1.ETASJE HOVEDDEL > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelte dobbel vaske- og skyllekummer, integrert oppvaskmaskin og dobbelt kjøl/fryseskap.

Kjøkkenøy med gass koketopp, stekeovn og skap. Gassflaske er plassert i kjøkkenøy med flammevakt. Laminat på gulv og malte vegger.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

En mindre sprekk i overflate på benkeplate, for øvrig normal bruksslitasje.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav til komfyrvakt i alle nye boliger. Kravet kom i 2010 og gjelder også dersom det legges opp ny kurs til komfyr i eldre boliger. Krav til lekkasjestopper for rom med vanninstallasjoner og ikke har sluk eller overløp kom i 2010 og gjelder for nyinstallasjoner og nybygg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkkeninnredning hoveddel.

1.ETASJE HOVEDDEL > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Fritthengende ventilator.

1.ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med høye overskap, profilerte malte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrys. Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder. Noe manglende fug i overgang benk/vegg.



Kjøkkeninnredning leilighet.

1.ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator.

SPESIALROM

1.ETASJE HOVEDDEL > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1.etasje med laminatgulv, trepanel på vegger og tak-ess plater i himling. Utstyr består av frittstående toalett og servant. Naturlig avtrekk med ventil i vindu.

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: Under 10 000



Toalettrom 1. etasje hoveddel.

UNDERETASJE LEILIGHET > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasje med belegg på gulv, trepanel på vegger og himling. Utstyr består av frittstående toalett og servant. Naturlig avtrekk med ventil.

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: Under 10 000



Toalettrom underetasje leilighet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe. Samt nyere plast med rør-i-rør system.

Stoppekran plassert i underetasje til leilighet.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Eier opplyser at kran ved brannkum under tunte er frostsadd.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kran må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stoppekran underetasje til leilighet.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluker i kjeller, avløpslufting over tak (så langt det kan observeres).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eier opplyser at avløpsrør under kjellergulv har redusert avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avløpsrør må spyles og undersøkes nærmere, så det ikke tetter og skaper lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med lufteventiler i flere vinduer.
På kneloft er det en kanal som ikke er tilkoblet takhatt, etter det som kan observeres er ikke denne i bruk.
Skal den benyttes må kanalen føres over tak eller fjernes.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Klaro mini-renseanlegg, der styringsenheten er plassert i garasje/bod, datert 2011.



Styring til renseanlegget i garasje/bod.

! TG 2 Varmtvannstank - hoveddel

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i garasje/bod.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.
Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).
Anbefalt brukstid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereder hoveddel.

! TG 2 Varmtvannstank - leilighet

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i teknisk rom.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

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

Anbefalt brukstid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereder leilighet.

⚡ TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

Sikringsskap for hoveddel med skru- og automatsikringer er plassert i trimrom underetasje.

Sikringsskap for leilighet med skru- og automatsikringer er plassert i bod underetasje.

Det er utført tilsyn av Hafslund 11.2.2019 uten avvik.

Det foreligger samsvarserklæring av Aurskog Elektriske datert 27.8.2015 for installasjon i leilighet etter restaurering, el-bil lader datert 18.3.2021 og diverse installasjoner i utleiedel kjeller datert 10.9.2024.

Eier opplyser at jordfeilbryter slår lett ut ved tordenvær, dette bør sjekkes ut med elektriker om er normalt.

Eier opplyser at utelamper skal utbedres før salg.

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.

1984 Store deler av anlegget er skiftet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Så langt dagens eier kjenner til.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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 Tilsyn fra 11.2.2019.

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

På grunnlag av tilsyn uten avvik, opplysninger fra eier/kunde, fremvist dokumentasjon, er det ikke behov for utvidet el-kontroll.

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



Sikringsskap hoveddel.



Sikringsskap leilighet.

Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat datert 2017.

Røykvarslere tilkoblet alarm.

Brannstige.

Eier skal kjøpe nytt brannslukningsapparat før salg.

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

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

Utstyr skal ikke være over 10 år.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tidligere eier, som bygget huset har opplyst at bygningen er bygget på fjell.

Opplysninger fra dagens eier.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det må gjøres ytterligere undersøkelser av fuktsikring og drenering, eventuelt foreta spyling av anlegget eller foreta redrenering. Ved manglende eller svikt i fuktsikring kan føre til vanninntrenging gjennom mur og kan forårsake fuktskader i kjellere. Kostnadsestimat er kun for videre undersøkelser og ytterligere kostnader vil tilkomme ved utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlig grunnmursplast på grunnmur.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

! TG 2 Terrengforhold

Det er i hovedsak flatt terreng mot bygning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuelt drenering av bygning bør det gjennomføres justering av terrengforhold.

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

Ikke kostnadsestimert da det kommer an på hvilke tiltak som skal gjøres ang fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledninger tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Avløpsledninger tilknyttet privat renseanlegg.

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 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.

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus



Anvendelse

Biloppstilling, verksted og lager.

Byggeår

2005

Kommentar

Kilde: Daterte godkjente tegninger.

Standard

Garasje/uthus med boder i hver ende har støpt plate med ringmur, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning, saltak konstruksjon tekket med betong takstein, takrenner, nedløp og beslag. Åpne bindingsverksvegger og takkonstruksjon, boder har OSB plater på vegger og himling.

Brakke har belegg på gulv, plater på vegger og i himling, det er innlagt vann og avløp med toalett og varmtvannsbereder, samt egen sikringstavle.

Brakke er tidligere vært i bruk som hønehus og har preg av det.

Det er leddport av tre med elektrisk åpner, dører og vinduer.

El-bil lader er montert i garasje.

Bygningen har en normal standard tilpasset sitt bruk.

Vedlikehold

Bygningen har et normalt godt vedlikehold, der brakke har slitasje.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Grisehus



Anvendelse

Lager, tilstelninger.

Byggeår

1925

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

Bygning kalt "Grisehus" er over tre plan og tidligere vært i bruk som fjøs og øvrig gårdsdrift.

Utvendig er underetasjen av støpte murvegger med enkle lemmedører, 1.etasje har fasade av teglstein med eldre dører og nyere vinduer, loftetasjen har utvendig stående eldre trekledning og vinduer. Saltak konstruksjon tekket med nye blikkplater og takrenner/nedløp.

Underetasje består av et mindre lagerrom og et større lokale.

Etasjen er i mur og stålkonstruksjoner og har nyere støpt dekke med gulvvarme iht. eier, pussede murvegger og støpt himling/etasjeskille.

1.etasje består av et forrom og fjøs med binger.

Etasjen er i murkonstruksjoner og har støpt dekk, pussede murvegger og hvelvet støpt himling i fjøset.

Loftetasjen har utvendig tre trapp til inngangen og består av lagerrom og et åpent lokale.

Etasjen er i trekonstruksjoner med åpne vegger og takkonstruksjoner, malt svart.

Iht. eier har bygningen lagt inn nyere vannledning, fuksikret og drenert ca. 2015, samt spekket teglstein på utvendig vegger.

Rehabiliteret teglsteinspipe med fire uttak og vedovn fra 2024. iht. dokumentasjon.

Det er ikke innlagt permanent strøm, det benyttes byggestrøm pr. i dag.

Bygningen har en oppgradert standard og har vært i bruk til foto seanser bl.a.

Vedlikehold

Bygningen har i hovedsak et godt vedlikehold der det er ivarettatt flere eldre bygningsdeler.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Låve



Anvendelse

Lager

Byggeår

1945

Kommentar

Ukjent byggeår, eier har hørt at låven ble bygget rett før eller etter krigen.

Standard

Låve i trekonstruksjoner, fundamentert på støpte pilarer, utvendige vegger med stående kledning og dobbel skyvedør, samt eldre vinduer, saltak konstruksjon tekket med eternitt plater.

Bygningen er kun observert utvendig.

Eldre standard.

Vedlikehold

Bygningen har manglende vedlikehold med skjeve fundamenter.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Stabbur



Anvendelse

Lager.

Byggeår

1830

Kommentar

Usikkert årstall, eier opplyser å ha hørt dette årstallet og at bygning er flyttet til eiendommen, ukjent årstall.

Standard

Tradisjonelt stabbur i laftet tømmer fundamentert på stabburspilarer av tre, støpt trapp, lafteknuter og deler av yttervegger har stående kledning, saltak konstruksjon tekket med blikkplater.

To eldre dører til rom og hems.

Taktekking fra 2015, iht. eier.

Bygningen er kun observert utvendig.

Eldre normal standard.

Vedlikehold

Bygningen har manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Lager.

Byggeår

1925

Kommentar

Ukjent byggeår, byggeår er satt ut fra årstall på Grisehus.

Standard

Eldre uthus i trekonstruksjoner, fundamentert på grunn, utvendig vegger med stående trekledning, saltak konstruksjon tekket med sementstein.

Bygningen er kun observert utvendig.

Eldre standard.

Vedlikehold

Bygningen har manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

377 m²/377 m²

Enebolig: 2 Entré, Stue/kjøkken, 2 Bad, 2 Toalettrom, 4 Gang, 2 Trapperom, 4 Soverom, Uinnredet loft, 3 Bod, Garasje, Trimrom, Kjøkken, Stue, Kjellerstue, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje/uthus, Grisehus, Låve, Stabbur, Uthus

Bruksareal andre bygg: 607 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 12 000 000

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 15 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

12 000 000

Konklusjon markedsverdi

12 000 000

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 Borstadveien 283 ,1930 AURSKOG 161 m ² 1926 3 sov		7 290 000				45 280
2 Lomsnesveien 175 ,1930 AURSKOG 316 m ² 1760 4 sov		11 700 000				36 909
3 Falletveien 12 ,1930 AURSKOG 351 m ² 1976 8 sov	10-07-2024	10 990 000	9 600 000		9 600 000	27 350
4 Hedumveien 402 ,1930 AURSKOG 185 m ² 1876 3 sov	27-10-2024	3 970 000	4 350 000		4 350 000	21 014
5 Bogerudveien 48 ,1930 AURSKOG 96 m ² 1972 3 sov	13-10-2024	2 500 000	2 000 000		2 000 000	10 417

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer, fakturert beløp for 2024 inkl. renovasjon, feier, vann, slam. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	18 813
--	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	19 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	11 700 000
--	-----	------------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
--	-----	-------------

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	9 900 000
-------------------------------------	------------	------------------

Garasje/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
--	-----	---------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
--	-----	----------

Sum teknisk verdi - Garasje/uthus	Kr.	550 000
--	------------	----------------

Grisehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 000 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 820 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Grisehus	Kr.	1 200 000
-------------------------------------	------------	------------------

Låve

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

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

Sum teknisk verdi - Låve	Kr.	250 000
---------------------------------	------------	----------------

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
--	-----	---------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	200 000
------------------------------------	------------	----------------

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
--	-----	---------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	10 000
----------------------------------	------------	---------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	12 110 000
------------------------------------	------------	-------------------

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.	3 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	3 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	15 100 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

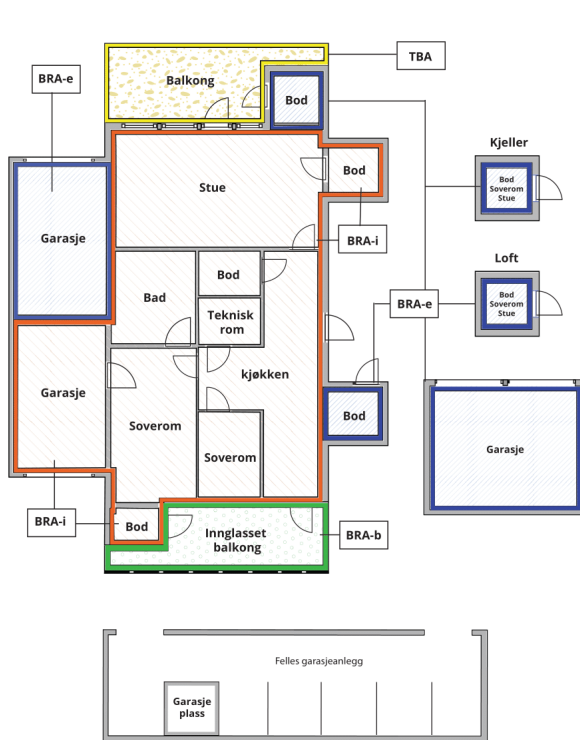
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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)	Inn glasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje hoveddel	103			103	21		103
Lofteetasje hoveddel	53			53		10	63
Underetasje hoveddel	101			101			101
1.Etasje leilighet	58			58	11		58
Underetasje leilighet	62			62			62
SUM	377				32	10	387
SUM BRA	377						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
1.Etasje hoveddel	Entré, Stue/kjøkken, Bad, Toalettrom, Gang		
Lofteetasje hoveddel	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Uinnredet loft		
Underetasje hoveddel	Gang, Bod, Bod 2, Garasje, Sluse, Trimrom		
1.Etasje leilighet	Entré, Trapperom, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue		
Underetasje leilighet	Gang m/trapp, Kjellerstue, Bod, Toalettrom, Teknisk rom		

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. Uinnredet rom på ca. 30 m² er ikke måleverdig da det ikke har komplett gulv og er ikke inkludert i arealoppsettet. Terrasse er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,36 m til ca. 2,44 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,36 m under skråtak til ca. 2,29 m.

Målt takhøyder underetasje: Varierende fra ca. 2,26 m til ca. 2,34 m.

Arealmåling av underetasje 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.

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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger, datert 26.9.2023, med enkelte mindre endringer, som bl.a. soverom loftetasje, vaskerom og bod i underetasje er ikke bygget.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 21.5.2024 for endring av planløsning og bruksendring av to rom i loftetasje til soverom.

Det foreligger tegninger, datert 5.4.1982.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 23.5.1984 for nybygg bolig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger dokumentasjon fra håndverkere.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		81		81	
SUM		81			
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Bod, Bod 2, Brakke	

Kommentar

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

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

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, datert mars 2005, med kun mindre endringer, som bl.a. åpne boder er tettet.

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:

Grisehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		93		93	
Loftetasje		104		104	
Underetasje		93		93	
SUM		290			
SUM BRA	290				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Lager, Fjøs	
Loftetasje		Gang, Lager, Lager, Uinnredet loft	
Underetasje		Lagerrom, Lagerrom 2	

Kommentar

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

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

Arealmåling av uthus kan ha unøyaktigheter.

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 ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		180		180	
SUM		180			
SUM BRA	180				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Arealer er beregnet ut fra utvendig oppmåling med båndmål på stedet.

Arealmåling av uthus kan ha unøyaktigheter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Arealer er beregnet ut fra utvendig oppmåling med båndmål på stedet og eventuell lav takhøyde er ikke hensyntatt.
Arealmåling av uthus kan ha unøyaktigheter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Arealer er beregnet ut fra utvendig oppmåling med båndmål på stedet og eventuell lav takhøyde er ikke hensyntatt.
Arealmåling av uthus kan ha unøyaktigheter.

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	290	87
Garasje/uthus	0	81
Grisehus	0	290
Låve	0	180
Stabbur	0	33
Uthus	0	23

Kommentar

Enebolig	S-rom er boder, garasje og teknisk rom. Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.
Garasje/uthus	Uthus er definert som S-rom.
Grisehus	Uthus er definert som S-rom.
Låve	Uthus er definert som S-rom.
Stabbur	Uthus er definert som S-rom.
Uthus	Uthus er definert som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Henrik Bhamra	Kunde
	Camilla Berntsen	Kunde
20.5.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Henrik Bhamra	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	201	1		0	11332 m ²	Aurskog-Høland kommune kartportal.	Eiet

Adresse

Killingmobakken 47, 1930 Aurskog

Hjemmelshaver

Berntsen, Camilla 1/2

Bhamra Singh Linchausen, Henrik 1/2

Kommentar

Det er fremvist samtykke til deling av eiendommen, datert 30.5.2025.

Pr. d.d. er ikke eiendommen fradelte, oppgitt areal er for teig som er planlagt fradel.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Nedre Killingmo er beliggende i et jordbruksområde ved Blakerveien på Finstadbru 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

Privat minirensesanlegg for avløp på tomten.

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

Regulering

Uregulert område.

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

Uthus befinner seg i gul støysone fra vei.

Iht. kommunens kartportal.

Om tomten

Eiet tomt, der teigen med gårdstun og bygninger er på ca. 11 daa, bestående av opparbeidet tun med plen, beplantning, parkering og deler er dyrket mark.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er omtalt i kommunedelplan for kulturmiljøer fra Aurskog-Høland.

Det anbefales at disse gjøres kjent og gjennomgås.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
5 800 000	2012	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.06.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.	06.06.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	6	Nei
Kommunale opplysninger	06.06.2025	Sit.kart, planopplysninger, fradeling, gebyrer	Gjennomgått	6	Nei
Dokumentasjon Elektro	06.06.2025	Samsvarserklæring og dokumentasjon fra 2015, 2021, 2024	Gjennomgått	10	Nei
Feie- og brannvesen	06.06.2025	Opplysninger fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS.	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	06.06.2025	Tegninger bolig, 2023. Tegninger garasje, 2005. Tegninger bolig, 1982.	Gjennomgått	13	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	06.06.2025	Ferdigattest, datert 21.5.2024. Midlertidig brukstillatelse, datert 23.5.1984.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	20.05.2025	Ga opplysninger om eiendommen og fremviste dokumentasjon.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XS5292>

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