

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hedumveien 87, 1930 AURSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 172, bnr. 21

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 352 m² BRA-i: 275 m²



Befaringsdato: 17.01.2025

Rapportdato: 25.01.2025

Oppdragsnr.: 13998-1198

Referansenummer: VV1205

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. 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 takstopdrag 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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bolig med tilbygg, som har bygningsdeler og overflater fra forskjellige tidsepoker.

Eldre deler har i hovedsak normal bruksslitasje, der flere bygningsdeler har oppnådd forventet brukstid, som bad i leilighet og flere vinduer.

Flere avvik er satt grunnet dagens krav til bl.a. sikkerhet.

Det er fremvist meget god dokumentasjon for renovering av bad i hoveddel.

Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av betong.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående panel.

Flere saltak-konstruksjoner med arker og kaldt møneloft.

Taktekking av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Takstige til piper.

Vindskier av tre med beslag.

Trevinduer med 2- og 3 lags isolerglass, koblete vinduer, pvc vindu, vinduer med enkelt glass.

Ytterdør til entre hoveddel og vindfang leilighet.

Dobbel hev og senk terrassedør fra stue.

Terrasse i trekonstruksjoner i hele fronten og sørsiden av bygning.

Tretrapper til terrasse.

Markiser på flere vinduer.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet.

Gulv er i hovedsak av: Laminat

Vegger er i hovedsak av: Panelplater, tapetserte og malte plater

Himlinger er i hovedsak av: Malte plater med synlige bjelker.

Hoveddel

Gulv er i hovedsak av: Laminat, beleg, vegg-til-vegg teppe,

Vegger er i hovedsak av: Trepanel, plater med strie/tapet, MDF plater

Himlinger er i hovedsak av: Trepanel, takessplater, MDF panel. Downlights i flere rom.

Bjelkelag av tre.

Leilighet har teglsteinspipe tilkoblet vedovn i stue.

Hoveddel har elementpipe tilkoblet kjøkkenpeis med innsats og vedovn i stue og kjellerstue.

Sotluker i kjeller.

Leilighet.

Uinnredet grovkjeller med gulv og vegger av murkonstruksjoner, stubbloft himling.

Hoveddel

Innredet kjeller med gulv av betong og laminat, vegger av malt mur og utforet vegger med plater og trepanel, himling med trepanel.

Iflg. tegning er det krypkjeller under vestre del av hoveddel.

Leilighet har tett svingt tretrapp med beleg til loftetasjen og enkel tretrapp til kjelleretasje.

Hoveddel har tett rett tretrapp med beleg til kjelleretasje.

Tredører med speil, finerdører og formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad leilighet

Våtromstapet e.l. på vegger malte plater i himling.

Belegg på gulv.

Varmekilde er panelovn.

Plastsluk.

Sanitærutstyr og innredning består av: Servant med underskap, frittstående toalett og dusjgarnityr på vegg med forheng.

Det er naturlig ventilering med klaffeventil.

Vaskerom hoveddel.

Pussede murvegger og trepanel i himling

Fliser på gulv med sokkel.

Plastsluk.

Sanitærutstyr og innredning består av:

Utslagsvask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering med ventil i vegg.

Bad i hoveddel.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme.

Plastsluk.

Sanitærutstyr og innredning består av:

Dusjhjørne med hengslede glassvegger og garnityr, vegghengt toalett, dobbel heldekkende servant med skuffer under, speilskap, skap.

Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i leilighet med glatte fronter, heltre benkeplate, dobbel vaskeum i porselen, benke-oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Laminat på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator uten synlig

avtrekkskanal, kan være montert kullfilter.

Kjøkkeninnredning i hoveddel med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt dobbelt vaskeum og komfyr.

Belegg på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leilighet har synlige vannrør av kobber.

Hoveddel har synlige vannrør av kobber, rør-i-rør system fra renoveret bad med fordelerskap i trappegang til kjeller.

Felles stoppekran i kjeller til leilighet.

Synlige avløpsrør av plast.

Vakumventiler for avløp.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdelen er plassert i kjøkken hoveddel.

Felles varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert kjeller til leilighet.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

El-skap til hoveddel med automatsikringer er plassert trapperom.

El-skap til leilighet med automatsikringer er plassert i trapperom.

Det er observert brannslukningsapparat og røykvarslere i leilighet.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Terrenget er i hovedsak flatt med noe fall fra bygning, takvann er ledet vekk fra bygning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Avløp til privat mini-rensanlegg.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 352 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 275 m ² |
| Totalpris | 4 100 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På grunnlag av plantegning 1.etasje datert 1.7.1992 er det registrert følgende endringer:

Daglig rom og rom mot trapperom er endre til kjøkken.

Rom bak trapperom er endret til spisestue.

Kjøkken er endret til soverom.

Innvendige dører i trapperom er tettet.

Det foreligger også tegninger datert 1972 og 1996.

Det er ingen tilgang mellom hoveddel og utleiedel og dette er da egen boenhet, som etter de opplysninger som foreligger ikke er godkjent.

Det er ikke kjent om kjelleretasje hoveddel er godkjent for rom for varig opphold, som kjellerstue.

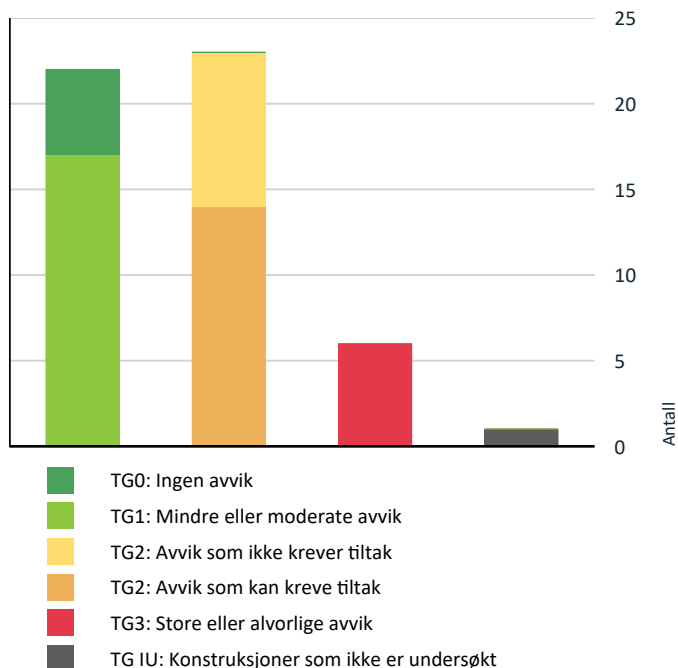
Garasje

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

Tegninger datert 24.4.1987

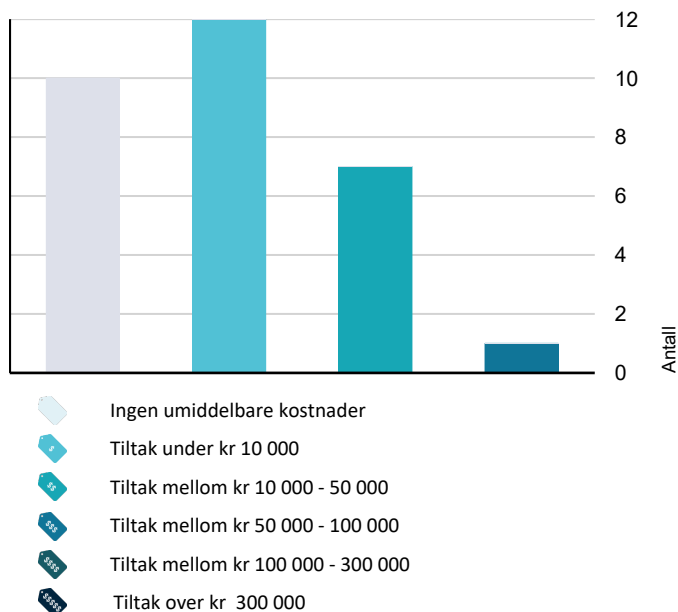
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for bolig med teknisk verdi og markedsverdi.

Garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset, kun en forenklet beskrivelse.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

På befaringsdagen var det oppholdsvær og dagslys. Selger var tilstede på befaringen.

Det er utført ny befaring 17.1.2025 i forbindelse med oppdatering av rapport.

Areal oversikt er oppdatert etter nytt regelverk, det er utført nye fuktmålinger og generell enkel gjennomgang uten nye vurderinger, hvis dette ikke er kommentert.

Iht. eier er det ikke utført utbedringer eller endringer, med unntak av pågående arbeider i forbindelse med forsikringssak etter vann i kjeller, dette er kommentert under punkt "Rom under terreng".

Flere vurderinger og bilder er gjenbrukt fra forrige befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|-----------------------------|
| ! Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| ! Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| ! Utvendig > Dører | Gå til side |
| ! Utvendig > Andre utvendige forhold | Gå til side |
| ! Innvendig > Overflater | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| ! Våtrom > Kjelleretasje hoveddel > Vaskerom > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! Våtrom > Kjelleretasje hoveddel > Vaskerom > Ventilasjon | Gå til side |
| ! Våtrom > Loftetasje leilighet > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
| ! Kjøkken > 1.Etasje hoveddel > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK | |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| ! Innvendig > Radon | Gå til side |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| ! Våtrom > Kjelleretasje hoveddel > Vaskerom > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > Kjelleretasje hoveddel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Kjøkken > Loftetasje leilighet > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Drenering | Gå til side |

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard

Eldre enebolig fra ca. 1947 med 1 1/2 etasje og kjeller, tilbygget bolig ca. 1972 med 1 etasje og kjeller, det er senere utført flere endringer.

Boligen fremstår som en generasjonsbolig med separate innganger uten innvendig tilgang.

Opprinnelig del, benevnt som leilighet i rapporten, består av inngangsparti i 1. etasje med vindfang og trapperom, i loftetasje er det bad, kjøkken, stue og et soverom. Delen har også innvendig tilgang til separat kjeller med bodrom og felles teknisk utstyr.

Tilbygg del, benevnt som hoveddel i rapporten, består av inngangsparti i 1. etasje til entre, bad, kjøkken, tre soverom, spisestue og stue med utgang til terrasse. Hoveddel har også innvendig tilgang til separat innredet kjeller med vaskerom, kjellerstue og bod.

Oppvarming skjer med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og strøm.

Boligen har en varierende standard der opprinnelig del har enkelte eldre bygningsdeler, hoveddel har en mer oppgradert standard.

Vedlikehold

Det er i hovedsak et normalt vedlikehold med enkelte unntak.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|------------------------|---|
| 1972 | Ukjent utførende | Tilbygg til eldre boligdel, iht. tegning datert 1972 |
| 1992 | Ukjent utførende | Tilbygg til eldre boligdel, iht. tegning datert 1992 |
| 1996 | Ukjent utførende | Endret oppløft til ark på eldre boligdel, iht. tegning datert 1996 |
| 2011 | Utført av firma | Elektro, nytt inntak, sikringsskap, kurser, iht. samsvarserklæring. |
| 2017 | Utført av firma | Helrenoverert bad i 1. etasje, iht. dokumentasjon. |
| 2020 | Utført av firma | Renoverert sørvegg 1. etasje og tre nye vinduer. Iht. eier. |
| 2022 | Utført som egeninnsats | Renoverert stue og nytt gulv i et soverom/kontor. Iht. eier. |
| 2022 | Utført av firma | Ny vedovn i stue. Iht. eier. |
| 2024 | Utført av firma | Renovering og avfukting av kjeller i forbindelse med vann i kjeller og forsikrings sak. |

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.
Besiktiget fra tak i 2023.



Takstein med slitt overflate, men opprettholder sin funksjon.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige til piper.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Takstige til opprinnelig bygning er rusten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Takstige bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rustne stigertrinn.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående panel.

Vindskier av tre med beslag.

Besiktiget fra tak og bakkenivå i 2023.

Eier opplyser at sørvegg 1.etasje er renovert med isolering, ny panel, det er også skiftet ut et vindu her og to på østvegg.

Kledning ble sist malt i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

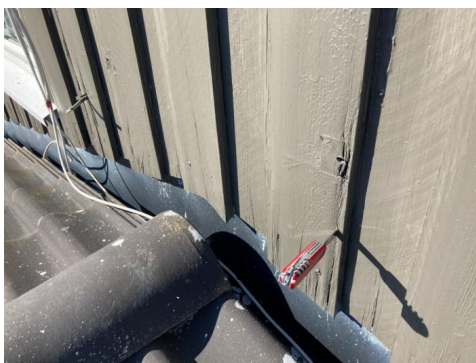
Eldre panel er stedvis oppsprukket og har råtetendenser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør påregnes at deler av panel må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sørvegg til loftetasje har tendenser til råte i kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Opprinnelig boligdel har saltak med ark i trekonstruksjoner med kaldt møneloft, innvendig tilgang fra trapperom i leilighet.

Møneloft er isolert med sagflis og Glavamatter, spor etter mus, lite ventilert. Besiktiget fra luke.

Tilbygg del har saltak i trekonstruksjoner med kaldt møneloft, utvendig tilgang.

Møneloft er isolert med sydde Glavamatter, ventilert ved takfot. Besiktiget fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Sagflis har begrenset isoleringsevne. Spor av mus registrert, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Isolering på opprinnelig del bør utbedres.

Det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Møneloft over tilbygg del.



Møneloft over opprinnelig del.

Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufterventil, koblede vinduer og vinduer med enkelt glass.

Alder på glass er datert: 1972, 88, 93 og udaterte.

Nyere vinduer fra 2020 i stue og sov/kontor og pvc vindu på bad.

3-lags isolerglass fra 1981/82 på kjøkken hoveddel.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Eldre vinduer med slitasje, det er ikke registrert punktert glass, men dette kan ikke utelukkes ved eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Koblet vindu med slitasje.



Enkelte vinduer har slitasje.

TG 2 Dører

Ytterdør til entre hoveddel og vindfang leilighet.
Dobbel hev og senk terrassedør fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

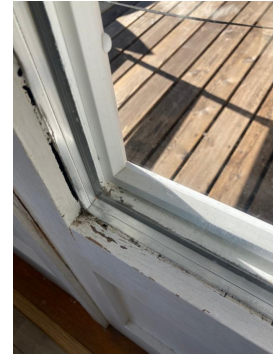
Eldre terrassedør har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedør bør utbedres eller eventuelt skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terrassedør med slitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjoner i hele fronten og sørsiden av bygning.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er lavere enn dagens krav på 1 m.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Utvendige trapper

Tretrapper til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende rekkverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Markiser på flere vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte markiser har skader i duk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Markiser med skader bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Markiseduk har skader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Leilighet.

Gulv er i hovedsak av: Laminat.

Vegger er i hovedsak av: Panelplater, tapetserte og malte plater

Himlinger er i hovedsak av: Malte plater med synlige bjelker.

Kjeller er vurdert under «Rom under terreng».

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje og enkelte mindre skader på eldre overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i veggplate.

TG 1 Overflater - 2

Hoveddel

Gulv er i hovedsak av: Laminat, belegg og vegg-til-vegg teppe.

Vegger er i hovedsak av: Trepanel, plater med strie/tapet og MDF plater.

Himlinger er i hovedsak av: Trepanel, tak-ess plater og MDF panel.

Downlights i flere rom.

Kjeller er vurdert under «Rom under terreng».

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av tre.

Ved stikkprøve-målinger ble det registrert noe skjevheter på gulv i loftetasje, ca. 15 mm over hele stue.

Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

Vurdering av avvik:

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

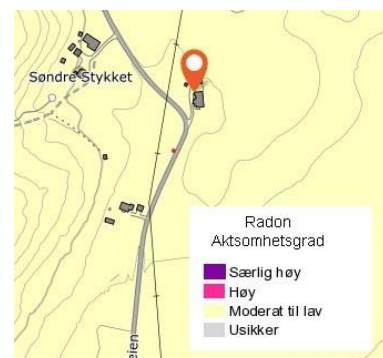
I egen bolig før TEK10 tredde i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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

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

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Leilighet har teglsteinspipe tilkoblet vedovn i stue.
Hoveddel har elementpipe tilkoblet kjøkkenpeis med innsats og vedovn i stue og kjellerstue.
Sotluker i kjeller.

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

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Leilighet.
Uinnredet grovkjeller bestående av boder, gulv og vegger av murkonstruksjoner, stubbloft tre-himling.

Eier opplyser at kjelleretasje fikk vann inntrengning fra terreng i forbindelse med veirenne arbeid på offentlig vei høsten 2024. Kjeller er under renovering og uttørking i regi av forsikringsselskap.

Fuktmålinger i trevirke viste det ca.15 %, som er normalt.
Besiktiget og vurdert på befaring i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er saltutslag på vegger og fukt på deler av gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kjeller er under uttørking.

Det bør etableres bedre ventilering.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Pågående avfukting av kjeller på befaringstidspunktet i 2025.



Fuktmåling i himling viste ca. 15 %, som er normalt.

! TG 1 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hoveddel
Innredet kjeller bestående av trapperom, vaskerom, kjellerstue og bod. Gulv av laminat, belegg og betong, vegger av malt mur, trepanel og MDF plater, himling malt trepanel.
Det er lagt nytt laminat gulv og plater på vegger, samt malte overflater i forbindelse med forsikringssak.

Eier opplyser at kjelleretasje fikk vann inntrengning fra terreng i forbindelse med veirenne arbeid på offentlig vei høsten 2024. Kjeller er under renovering og uttørking i regi av forsikringsselskap. Det er gjenstående arbeider som skal ferdigstilles i regi av forsikringsselskap.

Hulltaking er foretatt i hjørne peisestue mot terreng.
Fuktmåling i trevirke viste ca.12 %, som er normalt.
Besiktiget og vurdert på befaring i 2025.

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

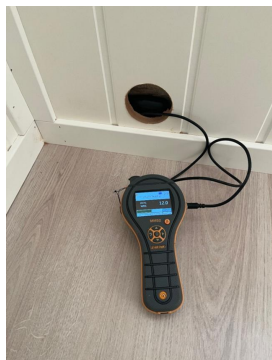


Ny-renovert peisestue.

Tilstandsrapport



Pågående arbeider i kjeller.



Fuktmåling i utforet yttervegg viste 12 %, som er normalt.

! TG 1U Kryp kjeller

Iht. tegning er det ikke utgravd del av kjeller under vestre del av hoveddel.

Det er ikke observert tilgang og er ikke videre vurdert.

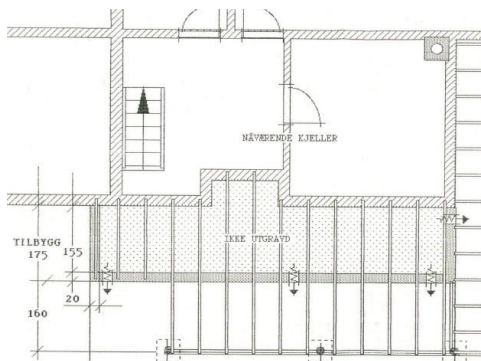
Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryptkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tegning viser "ikke utgravd" del av kjeller.

! TG 3 Innvendige trapper

Leilighet har tett svingt tretrapp med belegg til loftetasjen og enkel tretrapp til kjelleretasje.

Hoveddel har tett rett tretrapp med belegg til kjelleretasje.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trapp til loftetasje leilighet har knirk og sviakt i enkelte trinn.

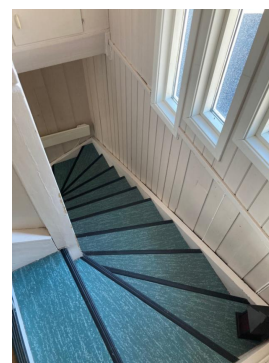
Trapp til kjelleretasje hoveddel mangler rekkverk og har liten frihøyde.

Konsekvens/tiltak

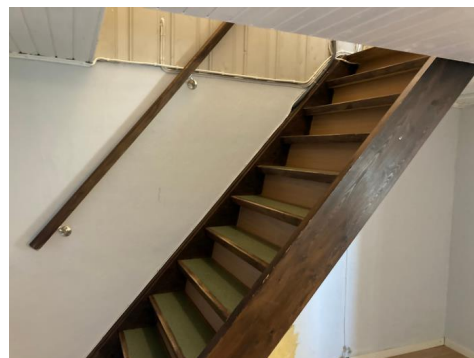
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trapper bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp leilighet til loftetasje.



Trapp hoveddel mangler rekkverk.

! TG 2 Innvendige dører

Tredører med speil, finerdører og formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Flere eldre dører i leilighet har slitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør i leilighet bør utbedres.

VÅTROM

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

Generell

Bad i hoveddel, renoverert i 2017.
Det foreligger dokumentasjon.
Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Renoverert bad i hoveddel.

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.
Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone, mindre fall på øvrig gulv.
Nedsenk i dusjsone med 10 mm, oppkant ved dør på ca. 30 mm.
Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett, er plassert dusjsone.



Sluk i dusj.

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjhjørne med hengslede glassvegger og garnityr, vegghegt toalett, dobbel heldekkende servant med skuffer under, speilskap, skap.

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

1.ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i entre mot dusjsone.
Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



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

KJELLERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Vaskerom med dusjkabinett i kjelleretasje til hoveddel, byggeåret er ukjent, vurdert til å være eldre.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav.

Kjeller er under renovering og uttørking i regi av forsikringsselskap. Det er gjenstående arbeider som skal ferdigstilles i regi av forsikringsselskap.



Vaskerom med dusjkabinett.

KJELLERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Pussede murvegger og trepanel i himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs puss enkelte steder i nedkant på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Puss bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Løs puss på vegg.

KJELLERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel.

Det er 1:100 fall på gulv.

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det terskel på ca. 50 mm, ukjent om membran er ført opp på terskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett.

Tettesjikt/membran under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon eller opplysninger om tettesjikt på våtrommet for å kunne fastslå at dette er lagt etter byggetidspunktets krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i gulv med synlig mansjett.

KJELLERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av: Utslagsvask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Utslagsvask.

KJELLERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/rom, som er av murvegger.

Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk, observasjoner, materialvalg og alder.

Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold.



Ved bruk av fuktindikator ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

LOFTETASJE LEILIGHET > BAD

Generell

Bad leilighet, byggeåret er ukjent. Det er vurdert av våtrommet er fra før 1997.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav.

På bakgrunn av registrerte avvik og alder, må det påregnes at badet helrenoveres.



Bad i leilighet.

LOFTETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 3 Overflater vegger og himling

Våtromstapet e.l. på vegger malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Overflaten har omfattende skader

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skader på vegger.

LOFTETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

Det er målt ca. 1:100 fall lokalt rundt sluk, øvrig gulv tilnærmet flatt.

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

I tillegg oppkant ved dør på ca. 40 mm.

Varmekilde er panelovn.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert knirk i gulvet.
 - Det er avvik:
- Eldre belegg som stedvis har sluppet fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Belegg må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eldre belegg må skiftes.

LOFTETASJE LEILIGHET > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemt belegg.
Tettesjikt/membran består av vinylbelegg på gulv, våtromstapet e.l. på vegger og malte plater i himling.
Himling med skråtak er våtsone og skal være vanntett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.
- Eldre og synlige utettheter på vegger og himling i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk i dusjsone.



Sprekker i himling.

LOFTETASJE LEILIGHET > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, frittstående toalett og dusjgarnityr på vegg med forheng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Servantskap har fuktskader, dusjløsning er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet må helrenoveres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Servantskap har skader.

LOFTETASJE LEILIGHET > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med klaffeventil.
Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

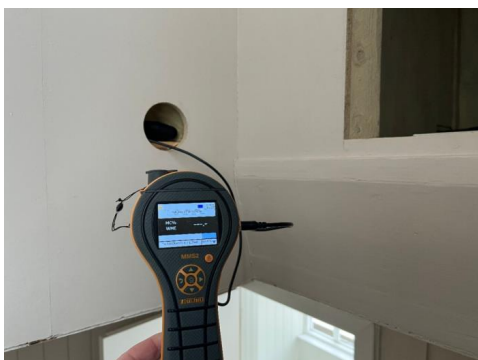


Naturlig ventilering.

LOFTETASJE LEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i trapperom mot dusjsone.
Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



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

KJØKKEN

1.ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i hoveddel med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum og komfyr.
Belegg på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning hoveddel.

1.ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventilator uten kanal ut.

LOFTETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i leilighet med glatte fronter, heltre benkeplate, dobbel vaskekum, benke-oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.
Laminat på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning leilighet.

LOFTETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator uten synlig avtrekkskanal, kan være montert kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventilator uten kanal ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Leilighet har synlige vannrør av kobber.
Hoveddel har synlige vannrør av kobber, rør-i-rør system fra renovert bad med fordelerskap i trappegang til kjeller.
Felles stoppekran i kjeller til leilighet.

Vurdering av avvik:

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

Hoveddel har ikke egen stoppekran.
Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Hver boenhet skal ha egen innvendig stoppekran, dette bør monteres hvis mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stoppekran i kjeller til leilighet.



Vann fordelerskap til renovert bad i hoveddel.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluker i kjeller.
Vakumventil for avløp er plassert i trappekott til leilighet og i entre hoveddel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig lufterventil er en sekundær løsning, lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

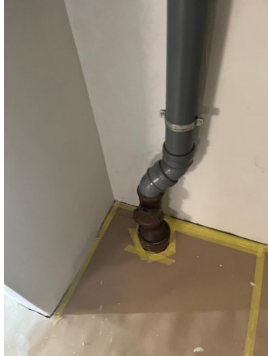
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Stakeluke i kjeller.



Vakumventil i trappeskott til leilighet.



Vakumventil i garderobeskap entre hoveddel.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdelen er plassert i kjøkken hoveddel.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Felles varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller til leilighet, eldre fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er vurdert at varmtvannsbereder er over 20 år, som er normal brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannstank til begge boenheter.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Tilstandsrapport

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

El-skap til hoveddel med automatsikringer er plassert trapperom.

El-skap til leilighet med automatsikringer er plassert i trapperom.

Det foreligger samsvarserklæring fra 2011 for nytt inntak, sikringsskap og kurser og fra 2017 ved renovering av bad.

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.

2017

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

På generell basis og i om undertegnede ikke er fag mann innen elektro, anbefales en gjennomgang av det elektriske opplegget med jevne mellomrom.



Sikringsskap hoveddel.



Sikringsskap leilighet.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er observert brannslukningsapparat og røykvarslere i leilighet.

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

Tilstandsrapport

år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Terrenget er i hovedsak flatt med noe fall fra bygning, takvann er ledet vekk fra bygning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Avløp til privat mini-rensanlegg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er observert grunnmursplast og singelgate mot bygning utenom mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan tyde på at det ikke er fuktsikret og drenert mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes om det foreligger fuktsikring og drenering rundt hele bygning og at denne fungerer. Hvis ikke må det settes inn tiltak. Ved innredet og utforede vegger i kjeller er det viktig at fuktsikringen fungerer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlig grunnmursplast mot øst.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong.

TG 0 Terrengforhold

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling og lager.

Byggeår

1988

Kommentar

Iht. ferdigattest

Standard

Garasje/bod med dobbelgarasje, enkelgarasje og bod.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold, med unntak av takteking.

Beskrivelse

Garasje/bod med dekke av støp og grus, uisolert bindingsverk med stående og liggende panel, saltak i trekonstruksjon teknet med takshingel.

Bygningen har tre rom, en dobbelgarasje med en leddport med motor, en vippeport og dør, enkelgarasje med vippeport og bod med lemmedør.

Takshingel har mindre skader og det må påregnes at denne må skiftes. Flere vinduer har slitasje og sprekt glass.

Normalt vedlikehold på trekledning, der eier har malt sist i 2022, for øvrig normal brukslitasje i forhold til alder.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

275 m²/275 m²

Enebolig: Entré, 2 Bad, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 4 Soverom, 2 Spisestue, 2 Trapperom, Bad/vaskerom, Kjellerstue, 5 Bod, Vindfang

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 77 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 100 000

Konklusjon markedsverdi

4 100 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

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

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

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Sommerfjølshaugen 6 ,1930 AURSKOG 71 m ² 1949 2 sov | 01-03-2023 | 2 450 000 | 2 710 000 | | 2 710 000 | 38 169 |
| 2 Preståsen 3 ,1930 AURSKOG 130 m ² 1949 3 sov | 27-01-2023 | 4 000 000 | 3 900 000 | | 3 900 000 | 30 000 |
| 3 Liaveien 9 ,1930 AURSKOG 128 m ² 1911 2 sov | 14-08-2022 | 2 850 000 | 2 775 000 | | 2 775 000 | 21 680 |
| 4 Haneborgveien 733 ,1930 AURSKOG 157 m ² 1978 3 sov | 18-05-2021 | 3 100 000 | 3 355 000 | | 3 355 000 | 21 369 |
| 5 Hedumveien 318 ,1930 AURSKOG 186 m ² 1986 4 sov | 29-04-2020 | 3 400 000 | 3 350 000 | | 3 350 000 | 18 011 |
| 6 Lieråsen 7 ,1930 AURSKOG 244 m ² 1978 4 sov | 19-09-2021 | 4 490 000 | 4 250 000 | | 4 250 000 | 17 418 |

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

| | | |
|--|------------|----------|
| Opplysninger er ikke mottatt og estimat er ikke satt da det vil variere ved bruk og avtaler. | Kr. | |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 0 |

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 7 550 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 3 700 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 3 850 000 |

Garasje

| | | |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 500 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 140 000 |
| Sum teknisk verdi - Garasje | Kr. | 360 000 |

| | | |
|------------------------------------|------------|------------------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 4 210 000 |
|------------------------------------|------------|------------------|

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. | 500 000 |
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 500 000 |

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 4 700 000 |
|--|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

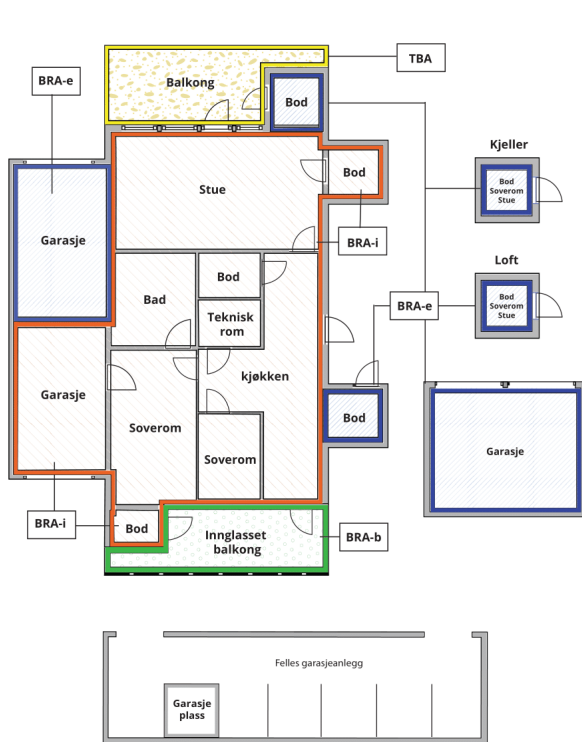
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 1.Etasje hoveddel | 128 | | | 128 | 50 | | 128 |
| Kjelleretasje hoveddel | 55 | | | 55 | | | 55 |
| 1.etasje leilighet | 13 | | | 13 | | | 13 |
| Loftetasje leilighet | 51 | | | 51 | | 6 | 57 |
| Kjelleretasje leilighet | 28 | | | 28 | | 27 | 55 |
| SUM | 275 | | | | 50 | 33 | 308 |
| SUM BRA | 275 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje hoveddel | Entré/gang, Bad , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Spisestue | | |
| Kjelleretasje hoveddel | Trapperom , Vaskerom , Kjellerstue , Bod | | |
| 1.etasje leilighet | Vindfang , Trapperom | | |
| Loftetasje leilighet | Bad , Kjøkken , Trapperom , Stue , Soverom | | |
| Kjelleretasje leilighet | Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4 | | |

Kommentar

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

I kjelleretasje leilighet er to boder ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.

Terrasser på ca. 50 m² er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende fra ca. 2,18 m til ca. 2,46 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 2,25 m til knevegger på ca. 1,10 m.

Målt takhøyde kjelleretasje: Varierende fra ca. 1,98 m til ca. 1,85 m.

Arealmåling kan være unøyaktig, da vegger har varierende tykkelse.

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.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: På grunnlag av plantegning 1.etasje datert 1.7.1992 er det registrert følgende endringer:
Daglig rom og rom mot trapperom er endre til kjøkken.
Rom bak trapperom er endret til spisestue.
Kjøkken er endret til soverom.
Innvendige dører i trapperom er tettet.

Det foreligger også tegninger datert 1972 og 1996.

Det er ingen tilgang mellom hoveddel og utleiedel og dette er da egen boenhet, som etter de opplysninger som foreligger ikke er godkjent.

Det er ikke kjent om kjelleretasje hoveddel er godkjent for rom for varig opphold, som kjellerstue.

Brannceller

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

Kommentar: Iom leilighet er egen boenhet er det ikke godkjente branncellebegrensende bygningsdeler etter det som kan observeres.
Hver boenhet skal være en egen branncelle. En del av bygningen som skal brukes til boligformål og som innehar alle nødvendige funksjoner, det vil si stue, kjøkken, soverom, bad og toalett, er en selvstendig og uavhengig del av bygningen for øvrig og utgjør en egen boenhet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Renovering av utvendig vegg, vinduer, m.m. Foreligger ingen dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjellerstue har ikke tilstrekkelig takhøyde i forhold til dagens krav.

Garasje

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1.Etasje | | 77 | | 77 | |
| SUM | | 77 | | | |
| SUM BRA | 77 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | | Garasje , Bod , Bod 2 | |

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 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: Tegninger datert 24.4.1987

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 237 | 38 |
| Garasje | 0 | 77 |

Kommentar

Enebolig

S-rom er kjellerboder.

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

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------------|---------------|
| 04.4.2023 | Henning Fagersand | Takstingeniør |
| | Joackim Harethon | Kunde |
| 17.1.2025 | Henning Fagersand | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|------|------|------|------|---------------------|---------------|------------|
| 3026 AURSKOG-HØLAND | 172 | 21 | | 0 | 1348 m ² | Eiendomsverdi | Eiet |
| Adresse Hedumveien 87, 1930 Aurskog | | | | | | | |
| Hjemmelshaver Harethon, Joackim 1/1 | | | | | | | |

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Ringvoll er beliggende i skog og landbruksområde med spredt bebyggelse på Lierfoss i Aurskog-Høland.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat godkjent avløp med minirensanlegg.
Iht. tidligere salgsdokumenter er anlegget godkjent i lokal forskrift for Aurskog-Høland kommune.
Ny eier må kontakte leverandør for justering av serviceavtale.

Regulering

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

Om tomten

Eiet tomt på 1.348 kvm, som er opparbeidet med plen, beplantning, trær og singlet innkjøring og parkering.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År | Kommentar |
|-----------|------|-----------------------|
| 3 200 000 | 2018 | Kilde: Eiendomsverdi. |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|--|------------|---|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 23.01.2025 | Utfylt av eier og gjennomgått. | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Tegninger | 12.04.2023 | Byggetegninger fra 1992, 96 Garasjetegninger 1987 | Gjennomgått | 9 | Nei |
| Ferdigattest/brukstillatelse | 12.04.2023 | Midlertidig brukstillatelse 1974 Ferdigattest garasje 1988 | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Oppdragsbekreftelse | 24.03.2023 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Kommunale opplysninger, off.planer, sit.kart | | Sit.kart, | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Dokumentasjon Elektro | 03.04.2023 | Samsvarserklæring 2011 og 2017 | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Tidligere salgsdokumenter | 12.04.2023 | FINN annonse 2016 | Gjennomgått | 12 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 22.03.2023 | Matrikkel opplysninger. | Gjennomgått | 4 | Nei |
| Meglerfirma | 10.04.2023 | Aktiv Aurskog Oversendt meglerpakke. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Dokumentasjon våtrom | 03.04.2023 | Renovering bad 2017 | Gjennomgått | 27 | Nei |
| Eier | 03.04.2023 | Ga opplysninger om eiendommen og fremviste dokumentasjon. | Gjennomgått | 1 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VV1205>

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