

# Tilstandsrapport

📍 Elvebakken 4, 1930 AURSKOG

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

# gnr. 192, bnr. 268

## Markedsverdi

### 4 700 000

Areal (BRA): Enebolig med garasje 201 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.02.2024

Rapportdato: 29.02.2024

Oppdragsnr.: 10816-24024

Referansenummer: EM8489

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen



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 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.

## Rapportansvarlig

Petter Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
larsen@takstpartner.no  
922 11 434



# 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløse 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.

	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

Eiendommen består av enebolig med garasje.

Eneboligen ble oppført i 1973 og ble tilbygd i 2 etasjer i 1985 iht. eier.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

## Enebolig med garasje - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av tre.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er snøfangere på begge sider av taket.

Veggene i 1. etasje har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og med 3-lags glass.

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.

Balkongdører i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags og 3-lags glass.

Terrassedør er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.

Balkong 1 i frittstående trekonstruksjon med spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Balkong 2 i trekonstruksjon fundamentert med trestolper. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Takoverbygd veranda over del av garasje med fliser på gulv og rekkverk i trekonstruksjon.

Terrasse i trekonstruksjon antas på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Del av terrasse er takoverbygd med pulttak i trekonstruksjon tekket med takplater av plast.

Det er 2 garasjer i U. etasje. Garasjene har adkomst via leddporter med elektriske portåpnere.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett og betongdekke.

Vegger: Panelplater, malte plater, tapet, fliser og murpuss.

Himling: Himlingspanel og trepanel.

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn. Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Trapp: 180 graders tretrapp.

Innerdører: 4-speils formpressede hvite dører. 1 dør med glassfelt.

Oppvarming: Vedfyring med peis i stue 1. etasje. Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme i entre/gang og på 1 soverom i U. etasje.

Elektrisk gulvvarme i stue, kjøkken, soverom/garderobe og bad/wc i 1. etasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet i U. etasje består av: Vaskeikum av plast. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank. Sentralstøvsuger.

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Servantskap, benkeskap og speil med lys.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.

Kompositt benkeplate med nedfelt underlimt oppvaskikum av metall.

Ventilatorhette med avtrekk.

Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikroovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt.

Lekkasjevarsler i oppvaskbenk med automatisk vannstoppesystem.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servantskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

Det er avtrekk fra vifte bad i 1. etasje.

Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken.

Luft-til-luft varmepumpe i stue 1. etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Røykvarslere og slukkeapparat.

# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Det antas å være drenering med drensør av plast rundt grunnmur.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker antas på betongsåle.  
Tomten er skrånende ned mot øst.  
Utvendige avløpsrør antas av plast og utvendige vannledninger er av jern/kobber.  
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	201 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	201 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 700 000

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Enebolig med garasje

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
U. etasje	51	51	0	102
1. etasje	99	0	0	99
<b>Sum</b>	<b>150</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>201</b>			

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 700 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

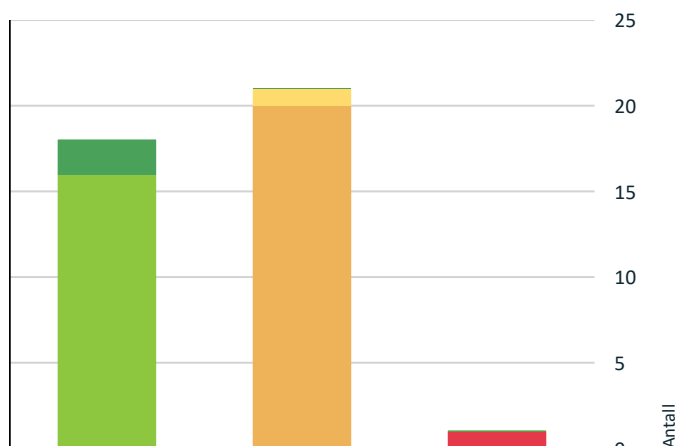
### Enebolig med garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen i kommunens arkiver.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig med garasje

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje. [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng - 2 [Gå til side](#)

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

! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED GARASJE



**Byggeår**  
1973

**Kommentar**  
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd.

### Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Iht. eier.
------	---------	------------

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2015 iht. eier. Det ble da lagt nye lekter og takstein på eksisterende undertak og eksisterende undertakspapp. Arbeidene er gjort av eier selv (ufaglært). Alder på undertaket er ikke kjent, men antas å være over 30 år. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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.



### Taktekking - Gulv terrasse (over del av garasje)

Terrasse med fliser på gulv og smøremembran iht. eier fra etter 2012. (eksakt årstall er usikkert).

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er snøfangere på begge sider av taket.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene i 1. etasje har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Veggene i 1. etasje ble etterisolert og det ble påmontert ny trebordkledning i 2016-2017 iht. eier. Arbeidene er gjort av eier selv (ufaglært).

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av tre. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Loftet ble besiktiget fra tilgjengelig område, der hvor det er gangbart gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at det forekommer lekkasje fra lufterør til avløpsanlegget som er synlig på loftet. Årsak er ikke kjent og bør undersøkes nærmere.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bør undersøkes nærmere og utbedres.

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og med 3-lags glass. Det ble påvist vindusglass med produksjonsår 2013 og 2016.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler beslag på vannbrett. Tettingen rundt vinduet er ukjent. Vannbrett er montert utenpå trekledningen som er ufagmessig løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

### TG 2 Dører

# Tilstandsrapport

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.  
Balkongdører i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags og 3-lags glass (produsert hhv. 2013 og 2016)  
Terrassedør er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass produsert 2016.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler terskelbeslag på balkongdører.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong 1 i frittstående trekonstruksjon med spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Balkong 2 i trekonstruksjon fundamentert med trestolper. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Takoverbygd veranda over del av garasje med fliser på gulv og rekkverk i trekonstruksjon.

Terrasse i trekonstruksjon antas på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Del av terrasse er takoverbygd med pulttak i trekonstruksjon tekket med takplater av plast.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 90 cm. som tilfredstilte byggeårets krav.

Snølast/bæreevne på takkonstruksjonen er ikke videre vurdert.

## Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Garasjer

Det er 2 garasjer i U. etasje.  
Garasjene har adkomst via leddporter med elektriske portåpnere.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende overflatebehandling/komplettering på mur rundt garasjeporter utvendig.  
Betonggulv i garasjer har slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, parkett og betongdekke.

Vegger: Panelplater, malte plater, tapet, fliser og murpuss.

Himling: Himlingspanel og trepanel.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasjemerker etter bruk av kontorstol på 1 soverom i U. etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

### TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/svikt.

## 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.

## 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.

### TG 1 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

### TG 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Tilkoblet peis i stue 1. etasje.  
Det ble gjort tilsyn i boligen den 06.02.2023 av Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS og det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.



## ! TG 2 Rom Under Terreng

Bod i U. etasje har betonggulv med fliser og vegg/grunnmur kledd med plater.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble målt med stikkelektroder i treverk.  
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

### Vurdering av avvik:

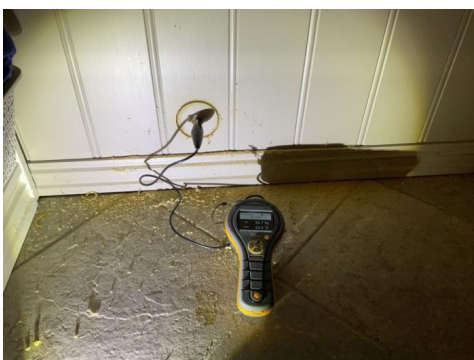
- Det er påvist andre avvik:

Det er montert dampsperre/plast bak plater på utforet grunnmur og dette er ikke anbefalt løsning da eventuell fuktighet/kondens fra muren blir sperret inne i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell oppussing av etasjen bør dampspennen/plasten fjernes.



## ! TG 2 Rom Under Terreng - 2

Del av kjeller har gulv av betong og vegger av mur/murpuss.  
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i U. etg.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapillærsug av fukt kan forekomme.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

### 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.



## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 180 graders tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper mot vegg kun i del av trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillere krav på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport



## Innvendige dører

4-speils formpressede hvite dører. 1 dør med glassfelt.

## VÅTROM

### U. ETASJE > VASKEROM

## Generell

Vaskerommet består av: Vaskekum av plast. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank. Sentralstøvsuger.

Gulv: Betong.  
Vegger: Murpuss og plater/tapet.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har enkel standard fra byggeåret med bruksslitasje.  
Rommet har ingen membranløsning/tettesjikt.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### U. ETASJE > VASKEROM

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Rommet har hovedsaklig vegger av mur/murte lettklinkerblokker og hulltakingen er dermed ikke mulig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i betonggulv.  
Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### Generell

Bad/wc i 1. etasje ble rehabilitert i 2013.

Dokumentasjon er fremvist i form av garantibevis fra Strømmen Keramiske datert 25.10.2013.



## 1. ETASJE > BAD/WC

## Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Himlingspanel med downlights.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.  
Gulvet har fall til sluk.  
Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 40mm.  
(inkl. nedsenk i gulv dusjnise med ca. 15mm.).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Deler av gulv i dusjnise har marginalt fall/er relativt flatt.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og det antas å være underliggende banemembran. Fra 2013.

Det er synlig membran under klemringen i sluket.



## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Servantskap, benkeskap og speil med lys.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD/WC

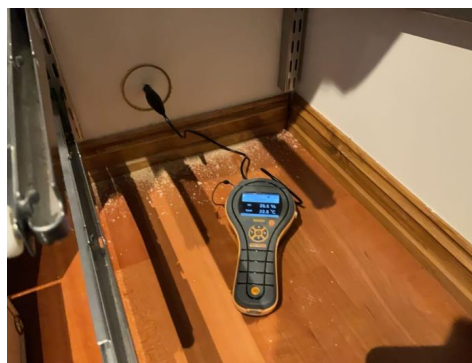
### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra garderobe mot dusjnise bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.

Kompositt benkeplate med nedfelt underlimt oppvaskkum av metall.

Ventilatorhette med avtrekk.

Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikroovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt.

Lekkasjevarsler i oppvaskbenk med automatisk vannstoppesystem.

Kjøkkeninnredningen er fra 2021 og har normalt god standard.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### U. ETASJE > TOALETTRUM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servantskap.  
Oppvarming: El-panelovn.  
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er dels fra 2013 og dels fra 2021 iht. eier. Det er besiktiget i rørskap på vaskerom.

### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra 2013 og 2021 hovedsaklig iht. eier. Deler av avløpsrør i U. etasje antas å være fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun deler av avløpsrør.

#### Konsekvens/tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.  
Det er avtrekk fra vifte bad i 1. etasje.  
Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken.

### ! TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe i stue 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2016 og var i normal drift på befaringen.

### ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2013 iht. eier.

#### Vurdering av avvik:

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

Iht. dagens forskrift skal varmtvannsbereder direktekobles (ikke med stikkontakt).

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! 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 bygningsakkmyndig 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.*

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret, dels fra 2013 og dels fra 2021. Det ble avholdt tilsyn av det elektriske anlegget i 25.08.2020 og mangler som da ble avdekket er utbedret og tilsynssaken er avsluttet iht. dokument datert 05.11.2020 fra Elvia AS.

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)?  
**Ja**

#### Spørsmål til eier

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

# Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

## Inntak og sikringskap

3. 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



## 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.*

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

Nei

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

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Drenering

Det antas å være drenering med drenerør av plast rundt grunnmur. Alder på dreneringen er ikke kjent, men eier antar at den er fra 1985.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er stedvis synlig grunnmursplate som er skadet og som mangler topplist/klemmest.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker antas på betongsåle.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekke i mur i 1 hjørne i garasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres lokal utbedring.

## TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot øst.

### Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis dårlig fall fra mur på vestsiden.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør antas av plast og utvendige vannledninger er av jern/kobber, fra byggeåret.  
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**201 m<sup>2</sup>/150 m<sup>2</sup>**

*Enebolig med garasje:* Entré, Gang, 3 Soverom, Toalettrom, Vaskerom, Bod, 2 Garasjer, Trapperom, Bad, Garderobe, Kjøkken, Stue

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 4 700 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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**

**4 700 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**4 700 000**

## Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Trampen 9 ,1930 AURSKOG 151 m <sup>2</sup> 2007 4 sov	11-02-2024	4 850 000	<b>4 700 000</b>	0	4 700 000	<b>31 126</b>
2 Granveien 6 ,1930 AURSKOG 160 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	22-01-2024	4 200 000	<b>4 500 000</b>	0	4 500 000	<b>28 125</b>
3 Elvebakken 12 ,1930 AURSKOG 161 m <sup>2</sup> 1972 4 sov	08-06-2021	4 200 000	<b>4 200 000</b>	0	4 200 000	<b>26 087</b>
4 Ullerudveien 15 ,1930 AURSKOG 164 m <sup>2</sup> 1984 4 sov	27-02-2022	3 900 000	<b>4 250 000</b>	0	4 250 000	<b>25 915</b>
5 Stjernestien 7A ,1930 AURSKOG 161 m <sup>2</sup> 2004 5 sov	28-03-2021	4 200 000	<b>4 050 000</b>	0	4 050 000	<b>25 155</b>
6 Solveien 4 ,1930 AURSKOG 176 m <sup>2</sup> 1967 3 sov	04-05-2023	4 390 000	<b>4 250 000</b>	0	4 250 000	<b>24 148</b>
7 Regnbuen 5 ,1930 AURSKOG 181 m <sup>2</sup> 1967 3 sov	08-09-2022	4 300 000	<b>4 200 000</b>	0	4 200 000	<b>23 204</b>
8 Lokshaugveien 2 ,1930 AURSKOG 160 m <sup>2</sup> 1892 4 sov	07-09-2023	3 650 000	<b>3 450 000</b>	0	3 450 000	<b>21 562</b>

### 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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Pr. 2023.	Kr.	17 618
Eiendomsskatt. Pr. 2023.	Kr.	3 066
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig med garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 400 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 400 000**

## 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.	1 300 000
-------------------	-----	-----------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 300 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 700 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## 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.

## 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.

## 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.

## 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?](#)

# Arealer

## Enebolig med garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
U. etasje	51	51		102		
1. etasje	99			99	68	
Loft						
<b>SUM</b>	<b>150</b>	<b>51</b>			<b>68</b>	
<b>SUM BRA</b>	<b>201</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. etasje	Entré , Gang/trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Toalettrom , Vaskerom , Bod	Garasje 1, Garasje 2	
1. etasje	Trapperom/gang, Bad/wc, Soverom , Garderobe , Kjøkken , Stue		
Loft			

### Kommentar

Kaldloft/kryploft har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige og loft har ikke måleverdig bruksareal.

TBA areal i 1. etasje er 2 balkonger og 2 terrasser/veranda med totalt ca. 68m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger av boligen i kommunens arkiver.

#### 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:* Skiftet kjøkken i 2020-2021 iht. eier. Dokumentasjon fra rørlegger og elektriker er fremvist.

#### 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 med garasje	139	62

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Olav Kavli	Kunde
	Tone Elsæther Kavli	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	268		0	1189.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Elvebakken 4							
<b>Hjemmelshaver</b> Tone Elsæther Kavli og Olav Kavli.							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ca. 2 km. utenfor Aursmoen/handelssentrum.  
Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.  
Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn.  
Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter.

Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

### Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.189,7m<sup>2</sup>.  
Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.  
Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.  
Gode lys- og solforhold.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 970 000	2012

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.02.2024		Gjennomgått	5	Nei
Statens Kartverk	15.02.2024	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Eier	26.02.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	26.02.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått	0	Nei
Dokument etter tilsynsrapport elektrisk anlegg.	05.11.2020		Gjennomgått	1	Nei
Dokument etter tilsynsrapport fyringsanlegg.			Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæringer elektrisk anlegg.		Hentet fra Boligmappa.no	Gjennomgått	0	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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og 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 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 insiden 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 fuktinnhold 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 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 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.

- 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/EM8489>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon