

Tilstandsrapport

 Enebolig med garasje
 Preståsen 11 , 1930 AURSKOG
 AURSKOG-HØLAND kommune
 gnr. 192, bnr. 180

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 30.01.2026

Oppdragsnr.: 10816-26011

Referansenummer: EL4408

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Larsen Havnen AS

Takstingenør

Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig med garasje.

Eneboligen ble oppført i 1962 og ble tilbygd med garasje i 1989.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

I tillegg er det uthus på eiendommen som benyttes til lagringsplass og vedskjul.

Enebolig med garasje - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltak i trekonstruksjon. Undertak av trebord. Kneloft og møneloft.
Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket var snødekket på befaringsdagen. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående trebordkledning.
Veggene i opprinnelig del er utforet, etterisolert og påmontert ny trebordkledning i senere tid.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Det er skiftet vesentlig med vinduer i senere år.
Enkelte vinduer er fra byggeåret og disse har slitasje som er normal i forhold til alder, værslitasje mm.
Takvindu er malt trevindu med 2-lags glass.

Entredør kjelleretasje i trekonstruksjon med glassfelt.
Entredør 1. etasje i edeltre utførelse med glassfelt.
Terrassedør 1 i 1. etasje i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
Terrassedør 2 i 1. etasje i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
Balkongdør i 2. etasje i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Balkong i frittstående konstruksjon.
Gulv av betong iht. eier. (Gulvet er igjenbygd, snødekket og dermed vanskelig å inspisere)

Veranda/takterrasse på garasjetaket.
Gulv av elementer av lettklinker (Leca). Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
Iht. eier er det membransystem på gulvet (ukjent type). Membranen er fra 1990 tallet iht. eier (ble skiftet etter byggeåret pga. lokale lekkasjer).

Terrasse mot syd i 1. etasje på mark. Støttemur av betongstein.
Betongheller på mark.

Utvendig trapp av betong med skiferfliser. Rekkverk av metall på 1 side.

Garasje i U. etasje:
Gulv er av betongdekke mot grunn.
Vegger er av murte lettklinkerblokker.
Himling er med elementer av lettklinker.
2 leddporter av metall hvorav 1 har fungerende portåpner.
Gangdør av aluminium med glassfelt.

3 vinduer i trerammer med 2-lags glass.
Oppvarming med luft til luft varmepumpe.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett, laminat og betong.
Vegger: Trepanel, tapet, paneplater, baderomsplater og fliser.
Himling: Himlingsplater, trepanel og malte slette flater/plater.

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.
Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.
Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe. Fra byggeåret.
Tilkoblet peisovn i kjellerstue og peisovn i stue 1. etasje.

Trapp: Boligen har 180 graders malte tretrapper.

Innerdører: Innvendig har boligen tredører og finerdører.

Oppvarming: Vedfyring med ildsted i kjelleretasje og 1. etasje.
Boligen har 3 stk. luft til luft varmepumper.
Det er elektrisk gulvvarme i bad/wc i kjelleretasje, kjellerstue og bad/wc i 2. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i kjelleretasje:
Bad/wc i kjelleretasje ble oppusset på 1990 tallet iht. eier.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.
Bad/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg med dusjvegg av glassbyggerstein.

Vaskerom:
Vaskerommet i 1. etasje er oppusset med fliser og veggplater i senere tid, men årstallet er ukjent.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på vaskerommet.
Vaskerommet består av: Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.
Det er naturlig ventilering med vindusspalte.

Bad/wc i 2. etasje:
Bad/wc i 2. etasje er delvis oppusset i senere tid (ca. 2017 iht. eier).
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.
Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Servant. Dusj på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils eikefronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøleskap og komfyr.

Innredningen er fra 1990 tallet iht. eier.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje består av: Gulvmont. wc, servantskap, veggskap og speil med lys.

Beskrivelse av eiendommen

Badstue i kjelleretasje med elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber hovedsaklig.
På bad i 1. etasje er deler av vannrør av plast med rør i rør.
Vannrørene i boligen er skjult i innkassinger og vegger.

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret og deler med plast fra nyere tid.
Avløpsrørene i boligen er skjult i innkassinger og vegger.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.
Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.
Det er avtrekk fra badstue og bad/wc i kjeller fra kanalvifte (uten bryter - det må settes i stikkontakt)
Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på bad/wc i 2. etasje.

Boligen har 3 stk luft til luft varmepumper.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, har produksjonsår 2023 og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget fra tilsyn, kontroll eller tilsvarende.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell iht. eier.
Dreneringen er fra 1962 på opprinnelig del og fra 1989 på tilbygd del.
Bygningen har grunnmur av betong på opprinnelig del.
Det er grunnmur av murte lettklinkerblokker på tilbygd del (garasje).
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Tomten er skrånende ned mot øst. Deler av tomten mot bygningen er flat.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det ble skiftet utvendig vann og avløpsrør på 1990 tallet iht. eier.
Boligen er tilknyttet offentlig avløp og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	231 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	231 m ²
Totalpris	4 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rom i kjelleretasjen er ikke godkjent iht. dagens bruk/ikke godkjent til beboelse/varig opphold.

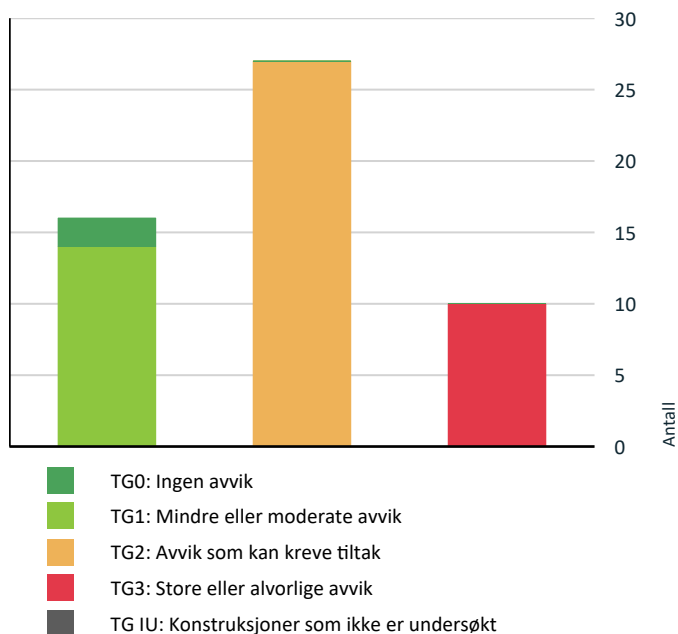
Soverom i kjelleretasjen har lav takhøyde (ikke måleverdig areal) og er ikke godkjent til soverom/beboelse.

Kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til takhøyde, rømningsvei eller til lysforhold.

1. og 2. etasje har avvik på rominndeling og type rom i begge etasjer, da boligen er ombygd innvendig etter byggeåret.

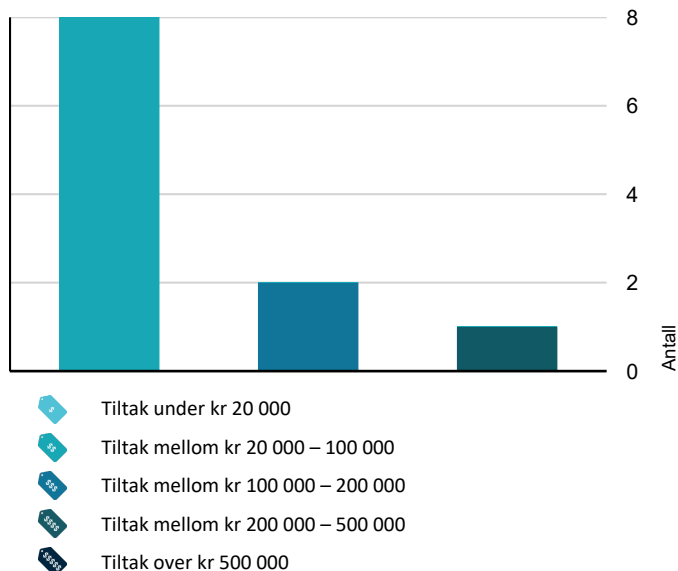
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomten, terrasser, tak mv. var snødekket ved befaringen og inspeksjonen ble begrenset pga. dette.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

! Utvendig > Veranda/takterrasse på garasjetaket [Gå til side](#)

! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjelleretasje/U. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjelleretasje/U. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjelleretasje/U. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje/U. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje/U. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Det er avvik i rømningsveier.

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeår iht. eier.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Eneboligens mangler, tilstandssvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Iht. matrikkelinformasjon.
------	---------	----------------------------

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket var snødekket på befaringsdagen. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Tektekingen har nådd forventet brukstid og ny tekking må legges i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Ny takteking bør legges i nær fremtid for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Konsekvensen av å utsette tiltaket kan være vanninntrenging, råteskader og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, nedløp og beslag har generelt stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Takrenner, nedløp og beslag bør skiftes ut for å hindre lekkasjer og følgeskader på fasade og bygningskonstruksjon.

Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for takras, som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående treborkledning.

Veggene i opprinnelig del er utforet, etterisolert og påmontert ny treborkledning i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er glipe i 1 utvendig veggghjørne og det er utett overgang mellom opprinnelig og tilbygd del.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring må utføres.

Gliper og utette overganger må tettes for å for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.



Værslitt og oppsprukket kledning.



Manglende luftespalte i bunn av kledningen.



Manglende tetting i overgang mellom opprinnelig del og tilbygd del.



Glipe i veggghjørne.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltak i trekonstruksjon. Undertak av trebord. Kneloft og møneloft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det misfarget undertak stedvis på loftene.

Det er fuktsjolder ved takgjennomføringer.

Det er uisolert rør til lufting av avløpsanlegget.

Det er utett og uisolert loftsluke.

Årsak er dampbelastning fra underliggende etasje pga. brudd/dårlig utført dampspærre, begrenset med lufting, fuktighet/lekkasje fra taktekkningen eller en kombinasjon av dette.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Lufting og ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader og råte.

Fuktskjolder og misfarging ved taggjennomføringer bør undersøkes nærmere og eventuelle skader utbedres for å hindre videre fuktinntrengning.

Uisolert rør til lufting av avløpsanlegget bør isoleres for å unngå kondens og frostskafer.

Loftsluken bør tettes og isoleres for å forhindre varmetap og fuktproblemer.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for skader på takkonstruksjonen, redusert levetid og høyere utbedringskostnader.

Tiltak må sees i sammenheng med utbedring av taktekingen og beslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Vinduer

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

Det er skiftet vesentlig med vinduer i senere år.

Enkelte vinduer er fra byggeåret og disse har slitasje som er normal i forhold til alder, værslitasje mm.

! TG 3 Takvindu

Takvindu er malt trevindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvinduet har skader pga. lekkasje fra taket og/eller kondens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet bør skiftes ut, og dette bør gjøres i forbindelse med ny teking av yttertaket for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for råte og innvendige skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Dører

Entredør kjelleretasje i trekonstruksjon med glassfelt.

Entredør 1. etasje i edeltre utførelse med glassfelt.

Terrassedør 1 i 1. etasje i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Terrassedør 2 i 1. etasje i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Balkongdør i 2. etasje i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er sprukket glassfelt i terrassedør på kjøkkenet.
Entredør til kjeller har stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Glasset i terrassedøren må skiftes ut for å hindre varmetap, redusere risiko for personskade og unngå ytterligere skade på dørkonstruksjonen.

Det må gjøres lokal utbedring eller utskifting av entredøren til kjelleretasjen for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre ytterligere forringelse, som kan medføre økt varmetap og redusert sikkerhet.



Dør i kjelleretasje med slitasje.

! TG 1 Terrasse

Terrasse mot syd i 1. etasje på mark.
Støttemur av betongstein.
Betongheller på mark.



! TG 3 Veranda/takterrasse på garasjetaket

Veranda/takterrasse på garasjetaket.

Gulv av elementer av lettklinker (Leca). Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 1,00 meter.
Iht. eier er det membransystem på gulvet (ukjent type). Membranen er fra 1990 tallet iht. eier (ble skiftet etter byggeåret pga. lokale lekkasjer).

Det er ikke mulig å måle fallet på gulvet pga. spaltegulv av tre over.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.

Det er synlige lekkasjer i taket i garasjen. Lekkasjen skyldes utett membran/taktekking på garasjetaket/verandagulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Tekkingen/membranen må utbedres eller skiftes for å hindre videre lekkasjer og fuktskader i garasjetaket og underliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for råteskader, soppdannelse og redusert bæreevne i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 1 Balkong

Balkong i frittstående konstruksjon.
Gulv av betong iht. eier. (Gulvet er igjenbygd, snødekket og dermed vanskelig å inspisere).
Rekkverk i trekonstruksjon med rekkverkshøyde ca. 95cm.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong med skiferfliser.
Rekkverk av metall på 1 side.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje i fuger, sprekker i fuger og det er sprekker i enkelte skiferfliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuger og skiferfliser bør repareres eller fornyes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging og frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader på trappen.



TG 2 Garasje

Garasje i U. etasje.
Gulv er av betongdekke mot grunn.
Vegger er av murte lettklinkerblokker.
Himling er med elementer av lettklinker.

2 leddporter av metall hvorav 1 har fungerende portåpner.
Gangdør av aluminium med glassfelt.
3 vinduer i trerammer med 2-lags glass.

Oppvarming med luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen er ikke isolert og det vil dannes kondenspunkt i veggene/takkonstruksjonen ved oppvarming som igjen kan føre til fuktig miljø og fuktskader.
1 portåpner er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å etterisolere bygningen for å redusere risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i vegger og takkonstruksjon ved oppvarming.

Defekt portåpner bør repareres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og brukervennlighet.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Fliser, parkett, laminat og betong.

Vegger: Trepanel, tapet, paneplater, baderomsplater og fliser.

Himling: Himlingsplater, trepanel og malte slette flater/plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Gulvfliser har bom (hulrom) flere steder - på grunn av at de er lagt på tregulv/ustabilt underlag.

Det er stedvis slitasjemerker på overflater.

Det er stedvis gliper i skjøter på laminatgulvet.

Det er stedvis ufagmessig innredningsarbeider, listverk mv.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Tiltak:

Gulvfliser med bom bør vurderes utbedret for å unngå videre skade og redusert levetid på gulvet.

Slitasjemerker og gliper i laminatgulv bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og sikre et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.

Uprofesjonelt utførte innredningsarbeider og listverk bør utbedres for å sikre god utførelse og unngå fremtidige problemer.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene kan være økt slitasje, redusert levetid og forringet brukskvalitet.

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

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

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

📍 TG 3 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i kjellerstue og soverom.

I kjellerstue ble det målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde (ikke vesentlige skjevheter/planavvik).

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På soverommet i kjeller er det vesentlig skjevhet/planavvik. Dette har tidligere vært en garasje med betonggulv med fall mot port (yttervegg i dag).

Dette gulvet er ikke rettet opp ved innredning av rommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det bør vurderes å rette opp gulvet for å oppnå tilfredsstillende planhet. Konsekvensen av å ikke utbedre skjevheten er redusert brukskomfort, utfordringer med møblering og risiko for skader på gulvbelegg eller inventar over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



📍 TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv på 2 soverom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk.

Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

📍 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Fra byggeåret.

Tilkoblet peisovn i kjellerstue og peisovn i stue 1. etasje.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Tilstandsrapport



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerstue har betonggulv med laminat og grunnmuren er kledd med trepanel.

Hulltaking er foretatt.

Hulltaking ble foretatt i vegg/utforet grunnmur i kjellerstue.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg (48%RF ved 21 grader) og det ble gjort målinger med stikkelektroder i treverk (13% vektprosent) og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger ikke påvist tegn på fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

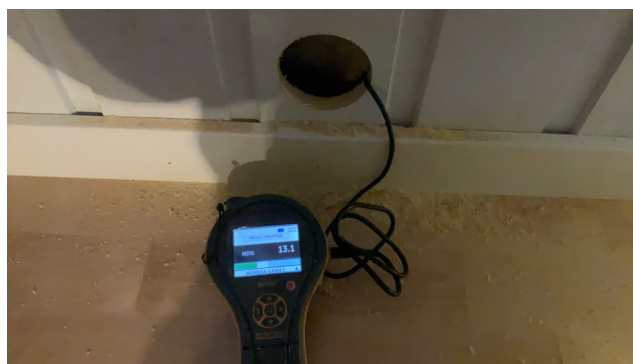
Det ble ved hulltaking påvist misfarget treverk med svertesopp. Ingen synlige råteskader, dog kan dette ikke utelukkes.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan svertesopp utvikle seg videre og føre til dårlig inneklima og potensiell skade på materialene over tid.



! TG 2 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bod i kjelleretasje har gulv av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmuren og i betonggulvet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

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.

Det bør vurderes tiltak for å bedre fuktsikringen av grunnmur og gulv, for eksempel ved utvendig drenering, innvendig fuktsikring eller isolering, for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Videre bør fuktforholdene overvåkes jevnlig, da forhøyede fuktverdier kan føre til skader på konstruksjonen og redusert inneklima.

Innredning av rom under terreng innebærer økt risiko for skjulte fuktskader, og det anbefales å være særlig oppmerksom på dette ved videre bruk eller eventuell ombygging.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har 180 graders malte tretrapper. Fra byggeåret 1962.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen tredører og finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med betydelig slitasje, for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse.

Slitte dører kan medføre redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.

VÅTROM

KJELLERETASJE/U. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc i kjelleretasje ble oppusset på 1990 tallet iht. eier.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.



KJELLERETASJE/U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Det er riss i flisfuger stedvis.

Det mangler list/avslutning av baderomsplatene ved døråpningen.

Det mangler bunnlist/tetteliste på baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Riss i flisfuger bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende skader.

Det bør monteres list/avslutning ved døråpningen og bunnlist/tetteliste på baderomsplatene for å sikre tilstrekkelig tetting og redusere risikoen for fuktinntrengning og skader.



Tilstandsrapport



KJELLERETASJE/U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 15mm. fra gulv ved dørene til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er dårlig lokalt fall rundt sluket og vann blir stående på gulvet ved siden av sluket etter dusjing.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Fliser må skiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør utbedres fallforhold rundt sluket for å sikre tilfredsstillende avrenning, samt utbedres sprekker og bom i fliser for å hindre vanninntrengning og følgeskader.

Dårlig fall og skadede fliser medfører økt risiko for skader og kan føre til redusert levetid for gulvet.



KJELLERETASJE/U. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLERETASJE/U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg med dusjvegg av glassbyggerstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sisternen på toalettet renner konstant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sisternen må utbedres eller toalettet må skiftes ut.

KJELLERETASJE/U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk kanalvifte plassert i garasjen (tilstøtende rom) og med ventilasjonsrør ut.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Avtrekksviften har ingen bryter, men stikkkontakten må settes i når viften skal tas i bruk (uhensiktsmessig løsning).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Tiltak:

Det bør monteres bryter for enkel styring av viften, slik at ventilasjonen kan betjenes på en hensiktsmessig måte. Uten bryter kan det oppstå redusert brukervennlighet og risiko for at ventilasjonen ikke benyttes tilstrekkelig, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning i våtrommet.

KJELLERETASJE/U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.
Baderommet har vegger av betong/mur og hulltaking er dermed ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på veggene og i betonggulvet på baderommet.

Dette skyldes manglende membran og/eller at grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden normalt ikke er fuksikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres membran på våtrommet for å redusere risikoen for skader.

Det bør gjøres tiltak med fuksikring av kjelleretasjen og dette må sees i sammenheng med punktet om "Rom under terreng" og "Drenering". Konsekvensen av manglende membran og utilstrekkelig fuksikring er økt risiko for fuktinntrengning, skader på bygningskonstruksjonen og mulig utvikling av sopp og mugg.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er oppusset med fliser og veggplater i senere tid, men årstallet er ukjent.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på vaskerommet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og det er sokkelflis mellom gulvet og veggene. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

Det bør gjennomføres utbedring av sprukne fliser for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Sprekker i fliser kan føre til at vann trenger ned i underliggende sjikt, noe som kan medføre fuktskader over tid.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Det er ingen membran på gulvet. Det er ikke synlig membran i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet består av: Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med vindusspalte.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftskifting.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for utilstrekkelig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert komfort.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Hulltaking er vurdert som uhensiktsmessig da veggene er mot kjøkkeninnredningen og mot yttervegger.

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet er delvis oppusset i senere tid (ca. 2017 iht. eier).

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.



2. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i våtsonene. Deler av veggene har baderomsplater og trepanel.

Taket har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er trepanel i skråhimling i våt sone. Dette er uegnet materiale som vil bli fuktbelastet og skadet ved dusjing.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Trepanel i skråhimling i våtsone bør skiftes ut med egnet materiale for våtrom, for å unngå fuktskader og redusere risikoen for råte og muggutvikling i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 65mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flisarbeidet er ufagmessig.

Flisene har sprang (ujevne overganger), det er små fliskapp og gulvet er ujevnt (det er ujevnt fall).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene. Da må gulvet sparkles på nytt og det må legges nye fliser. Dette må sees i sammenheng med utbedring av membranen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD/WC

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

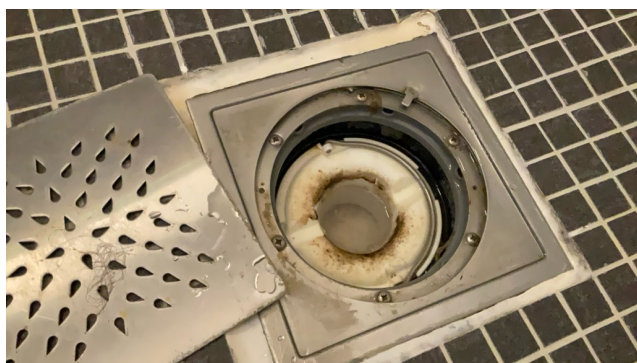
Det er ikke synlig membran/tettesjikt i sluket eller rundt rørgjennomføringer i gulvet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Servant. Dusj på vegg.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering/naturlig avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskiftning og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for utilstrekkelig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert komfort.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot våt sone bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk (8% vektprosent) og det ble gjort visuell inspeksjon.

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøleskap og komfyr.

Innredningen er fra 1990 tallet iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er slitasjemerker og svelleskader på innredningen, fronter og sokler pga. bruksslitasje, vannsøl mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Tilstandsrapport

Påviste skader og slitasjemerker bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse av kjøkkeninnredningen.

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjon og levetid.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLERETASJE/U. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med elektrisk badstueovn.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc, servantskap, veggskap og speil med lys.

Oppvarming: Ingen varmekilde.

Ventilasjon: Naturlig avtrekk via luftepipe.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Det er bom (hulrom) i gulvfliser - lagt på ustabilt underlag.

Toalettet er ikke tilfredsstillende festet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Tiltak:

Det bør utbedres bom i gulvfliser ved å sikre stabilt underlag og korrekt legging, for å unngå videre skade på fliser og underliggende konstruksjon samt redusert levetid.

Toalettet bør festes tilfredsstillende for å hindre bevegelse, som kan føre til lekkasjer eller skader.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber hovedsaklig.

På bad i 1. etasje er deler av vannrør av plast med rør i rør.

Vannrørene i boligen er skjult i innkassinger og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller annen godkjent avrenning, for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Videre bør det vurderes utskiftning eller nærmere kontroll av de innvendige vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.



Stoppekran i vegg på bad i kjelleretasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret og deler med plast fra nyere tid.

Avløpsrørene i boligen er skjult i innkassinger og vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

Det er avtrekk fra badstue og bad/wc i kjeller fra kanalvifte (uten bryter - det må settes i stikkontakt)

Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på bad/wc i 2. etasje.

TG 2 Varmesentral

Boligen har 3 stk luft til luft varmpumper.

Varmepumpenes tilstand er ikke vurdert, men de var i normal drift på befaringen.

Vurdering av avvik:

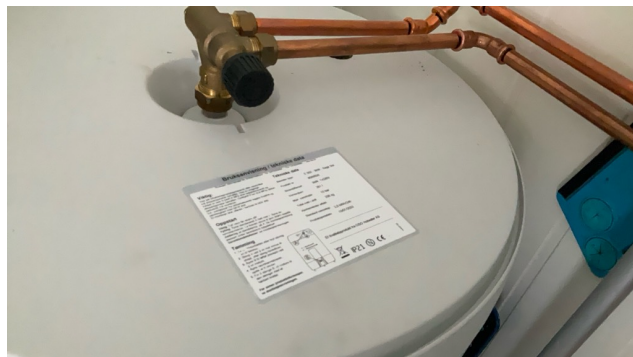
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, har produksjonsår 2023 og er plassert på vaskerommet.



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.

Tilstanden 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.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget fra tilsyn, kontroll eller tilsvarende.

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.
1962
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?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekks 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?

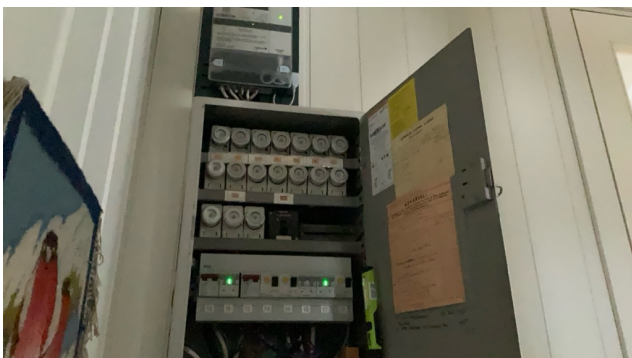
Nei

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?

Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell iht. eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1962 på opprinnelig del og fra 1989 på tilbygd del.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

- Dreneringssystemet bør undersøkes nærmere da funksjonen er usikker. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Utilstrekkelig drenering kan føre fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, med risiko for skader på konstruksjonen, og videre vurdering anbefales for å avdekke behov for utbedring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong på opprinnelig del.
Det er grunnmur av murte lettklinkerblokker på tilbygd del (garasje).

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

! TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot øst. Deler av tomten mot bygningen er flat.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det ble skiftet utvendig vann og avløpsrør på 1990 tallet iht. eier.

Boligen er tilknyttet offentlig avløp og offentlig vannforsyning 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.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Avvik på rømningsvei gjelder kjellerstuen.

Avvik på manglende rekkverk terrasse gjelder på støttemurer og på terrasse mot syd.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

231 m²/231 m²

Enebolig med garasje: 2 Trapperom, 2 Gang, 2 Bad, Badstue, Kjellerstue, Bod, 4 Soverom, Garasje, Entré, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, Stue

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 4 550 000

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

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 ² PRIS
1 Tiurveien 2B ,1930 AURSKOG 142 m ² 1970 2 sov	15-06-2025	4 000 000	3 925 000		3 925 000	27 641
2 Jerpeveien 14 ,1930 AURSKOG 155 m ² 1971 2 sov	18-09-2025	3 750 000	3 900 000		3 900 000	22 941
3 Haukeveien 7 ,1930 AURSKOG 177 m ² 1970 3 sov	12-03-2025	4 300 000	4 500 000		4 500 000	21 028
4 Månesvingen 1 ,1930 AURSKOG 170 m ² 1983 4 sov	08-07-2024	4 290 000	4 250 000		4 250 000	19 231
5 Tiurveien 7 ,1930 AURSKOG 215 m ² 1971 4 sov	21-09-2025	4 390 000	4 300 000		4 300 000	18 298
6 Øitunveien 3 ,1930 AURSKOG 173 m ² 1975 3 sov	27-05-2025	3 590 000	3 400 000		3 400 000	18 280
7 Øitunveien 9 ,1930 AURSKOG 230 m ² 1975 4 sov	08-08-2024	4 500 000	4 150 000		4 150 000	16 939
8 Aursbråtenveien 3 ,1930 AURSKOG 309 m ² 1984 3 sov	29-09-2025	7 990 000	6 000 000		6 000 000	16 854

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	4 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	59 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje	Kr.	2 950 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 950 000

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.	1 600 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

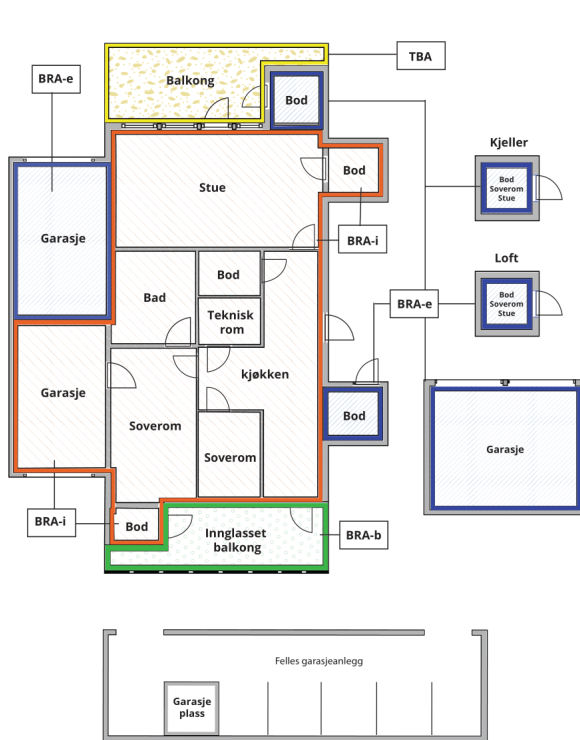
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med garasje

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)				
Kjelleretasje/U. etasje	106			106		19	125
1. etasje	75			75	88		75
2. etasje	50			50		7	57
SUM	231				88	26	257
SUM BRA	231						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje/U. etasje	Trapperom, gang, bad/wc, badstue, kjellerstue, bod, soverom, garasje		
1. etasje	Entré/gang/trapperom, gang, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue		
2. etasje	Trapperom/gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Takhøyde i kjelleretasjen varierer mellom ca. 1,93 - 1,99 meter.

Takhøyde på soverom i kjelleretasjen varierer mellom ca. 1,86 - 1,90 meter (ikke måleverdig bruksareal).

Takhøyde i garasjen i U. etasje er ca. 2,50 meter.

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Terrasseareal (TBA) er veranda med ca. 58m² og terrasse på mark med ca. 30m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Rom i kjelleretasjen er ikke godkjent iht. dagens bruk/ikke godkjent til beboelse/varig opphold.

Soverom i kjelleretasjen har lav takhøyde (ikke måleverdig areal) og er ikke godkjent til soverom/beboelse.

Kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til takhøyde, rømningsvei eller til lysforhold.

1. og 2. etasje har avvik på rominndeling og type rom i begge etasjer, da boligen er ombygd innvendig etter byggeåret.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Mindre arbeider på elektrisk anlegg i 2024 av ST Elektro AS iht. dokumenter i Boligmappa.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Pirjo Marketta Søyning	Kunde
	Pekka Kullervo Søyning	Kunde
29.1.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	180		0	925.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Preståsen 11							
Hjemmelshaver							
Pekka Kullervo Søyning og Pirjo Marketta Søyning							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert og sentralt boligområde ved Aursmoen. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

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

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 925,6m². Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Eier	21.01.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	15.01.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	21.01.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Andre bilder



Uthus på eiendommen.