

Tilstandsrapport

 Enebolig i kjede med garasje
 Stadionveien 3A , 1930 AURSKOG
 AURSKOG-HØLAND kommune
 gnr. 192, bnr. 669, snr. 1

Markedsverdi

4 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 28.02.2026

Oppdragsnr.: 10816-26019

Referansenummer: UK1146

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

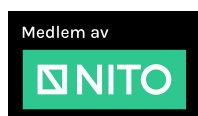
Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Takstingeniør



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 i kjede med garasje.

Boligen ble oppført i 2006.

Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Enebolig i kjede med garasje - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med innredet loftsetasje/2. etasje.

Kaldloft/kneloft på begge sider med adkomst via luker.

Det er ingen tilgang til møneloftet.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.

Det er snøfangere på begge sider av taket.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende treborkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.

Terrassedør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Dørene er fra byggeåret.

Terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering.

Spaltegulv av tre.

Garasje:

Garasje inntil bygningen.

Garasjen har uisolert konstruksjon.

Gulv av betong/betongdekke.

Vegger av trebindsverk som utvendig er kledd med liggende treborkledning.

Saltakskonstruksjon av tre og yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon (manuell).

Gangdør i trekonstruksjon.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, gulvbelegg, fliser,

Vegger: Malte flater, strie, fliser og tapet.

Himling: Trepanel.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue.

Det er sotlukestein bak sotluken iht. krav.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

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

Iht. rapport fra feier bør det gjøres tiltak for å lette tilgangen til sotluken for enklere å kunne fjerne sot.

Trapp: Boligen har 90 graders lakkert tretrapp.

Innerdører: 3-speils formpressede dører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i 1. etasje.

Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme i entre/gang og badet i 1. etasje.

Elektriske varmekilder forøvrig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet har teknisk standard fra byggeåret.

Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Vaskerom/wc i 2. etasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet har teknisk standard fra byggeåret.

Vaskerom/wc består av: Gulvmont. wc. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin. Benkeplate med kurvhyller under.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette sorte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.

Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikroovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator med kullfilter i platetoppen.

Komfyrvakt.

Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenken.

Innredningen er fra 2023 og har god standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Hovedsaklig fra 2006 og deler fra 2023 (kjøkkenet). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast. Hovedsaklig fra 2006 og deler fra 2023 (kjøkkenet).

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad/wc og vaskerom/wc.

Det er kullfilterventilator på kjøkkenet.

Det er naturlig ventilasjon/tilluft med vindusspalter.

Det er installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen har produksjonsår 2018 (ble installert i 2019) iht. eier.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert i kott under trapp som har lekkasjevarsler tilkoblet automatisk vannstoppesystem.

Elektrisk anlegg hovedsaklig fra byggeåret.

Det er gjort diverse arbeid på anlegget i senere tid i forbindelse med oppussing av boligen.

Det er fremvist samsvarserklæringer datert 27.07.2018, 30.07.2018, 26.06.2023 og 29.11.2023.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2006.

Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

Bygningen har grunnmur av isolerte elementer og betongdekke.

Tomten er hovedsaklig flat.

Lokalt fall på terrenget fra grunnmuren var ikke mulig å måle på befaringsdagen på grunn av snø og dette er da ikke nærmere vurdert.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	148 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	148 m ²
Totalpris	4 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

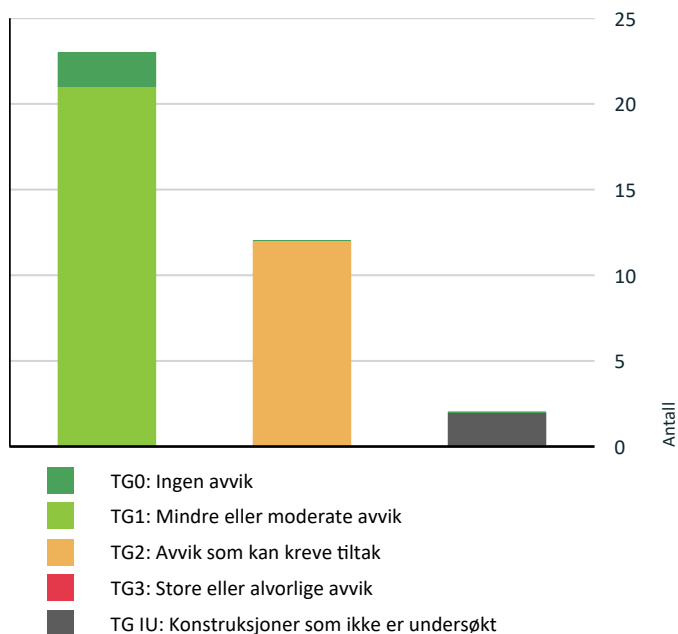
Enebolig i kjede med garasje

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

Endret rominndelingen i 1. etasje (åpnet opp mellom kjøkkenet og stuen).

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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 i kjede med garasje

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
 - ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I KJEDE MED GARASJE

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

Standard

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold

Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

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.

TG 1 Nedløp og beslag

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med innredet loftsetasje/2. etasje.
Kaldloft/kneloft på begge sider med adkomst via luker.
Det er ingen tilgang til møneloftet.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det er stedvis misfarging i undertaket med svertesopp.

Det ble gjort fuktmålinger i treverk på loftet (stikkprøvekontroll ved misfarging). Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier/målingene viste ingen tegn til lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke misfargingen og vurdere rengjøring eller behandling av svertesopp for å hindre videre utvikling.

Selv om det ikke ble påvist forhøyede fuktverdier, kan svertesopp indikere tidligere fuktproblemer eller utilstrekkelig ventilasjon, noe som over tid kan føre til skader på konstruksjonen.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

TG 2 Dører

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.

Terrassedør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredøren har utvendig slitasje og svelleskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring og overflatebehandling av entredøren for å forhindre ytterligere slitasje og svelling, samt for å forlenge dørens levetid og opprettholde funksjon og tetthet.
Manglende tiltak kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og behov for utskifting på et tidligere tidspunkt.

Tilstandsrapport

TG IU Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering.
Spaltegulv av tre.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri, da skjulte skader eller mangler ikke kan utelukkes.

Manglende vurdering kan medføre at eventuelle feil eller skader ikke oppdages og utbedres i tide, noe som kan føre til økte kostnader eller redusert sikkerhet.



TG 2 Garasje

Garasje inntil bygningen.
Uisolert konstruksjon.

Gulv av betong/betongdekke.

Vegger av trebindsverk som utvendig er kledd med liggende trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre og yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon (manuell).

Gangdør i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongdekket har slitasje som følge av bruk.

Det er fuktmerker i undertaket, synlig på loftet i overgangen mellom tak og vegg mot boligen. Det er beslag på veggen i dette området, men fuktskjoldene indikerer lekkasje ved spesielle værforhold. Det ble ikke registrert fukt i undertaket på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke betongdekket for videre slitasje og vurdere utbedring ved behov, for å unngå forverring av skader og redusert levetid på gulvet.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av undertaket og overgangen mellom tak og vegg mot boligen for å avdekke årsaken til fuktmerkene. Eventuelle lekkasjepunkter må utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fukt- og råteskader i konstruksjonen.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, gulvbelegg, fliser,

Vegger: Malte flater, strie, fliser og tapet.

Himling: Trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

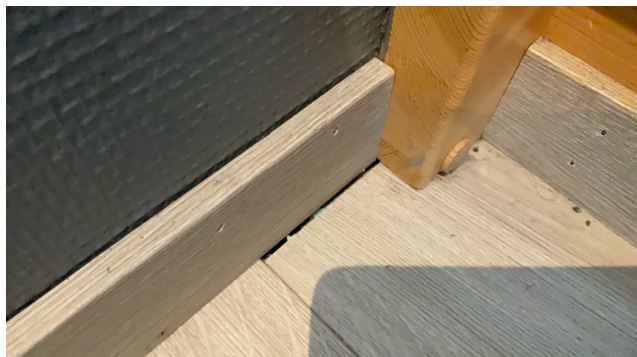
Det er gliper i laminatgulv ved entre på grunn av dårlig håndverksmessig utførelse (gulvet er avsluttet for langt mot vegg).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuging eller utskifting for å lukke avviket. Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

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

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 2 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.

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

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.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 10-12mm. på 2 meters lengde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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 elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue.

Det er sotlukestein bak sotluken iht. krav.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

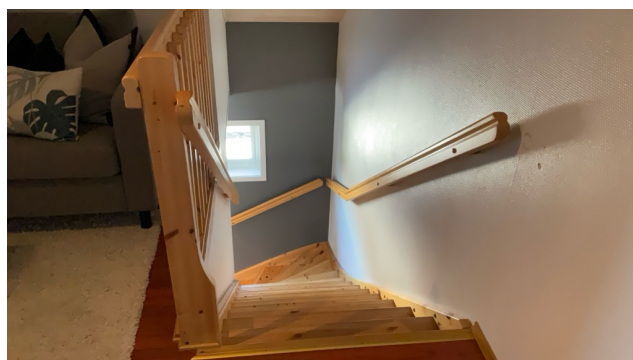
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Iht. rapport fra feier bør det gjøres tiltak for å lette tilgangen til sotluken for enklere å kunne fjerne sot.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har 90 graders lakkert tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

3-speils formpressede dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet har teknisk standard fra byggeåret.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. fra gulv ved dør 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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har kun totalt ca. 15mm. fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

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.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Fallforholdet må utbedres for å lukke avviket, men baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke synlig slukmansjett under klemringen i sluket. Utett løsning som kan føre til at betonggulvet belastes med vann/fuktighet som igjen kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Det bør etableres en fagmessig tett løsning rundt sluket, inkludert korrekt montering av slukmansjett og membran, for å hindre at vann trenger ned i betonggulvet.

Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for vann- og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er for liten spalte under døren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, ved å øke spalten under døren.

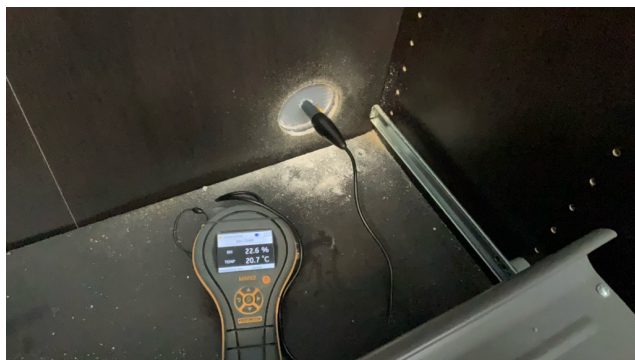
Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnise bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



2. ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Våtrommet har teknisk standard fra byggeåret.



2. ETASJE > VASKEROM/WC

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

2. ETASJE > VASKEROM/WC

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

2. ETASJE > VASKEROM/WC

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2. ETASJE > VASKEROM/WC

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin. Benkeplate med kurvhyller under.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er slitasje og svelleskader på servantskapet på grunn av fukt påkjenning ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Servantskapet bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM/WC

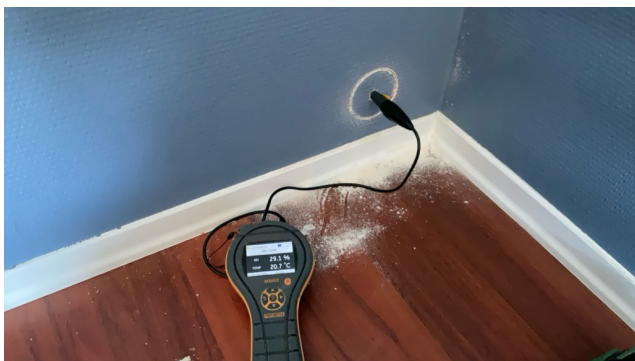
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot vaskerom.
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk 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 slette sorte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale. Integreert induksjonstopp, stekeovn, mikroovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt.

Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenken.

Innredningen er fra 2023 og har god standard.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter i platetoppen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Hovedsaklig fra 2006 og deler fra 2023 (kjøkkenet). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Hovedsaklig fra 2006 og deler fra 2023 (kjøkkenet).

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad/wc og vaskerom/wc.

Det er kullfilterventilator på kjøkkenet.

Det er naturlig ventilasjon/tilluft med vindusspalter.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen har produksjonsår 2018 (ble installert i 2019) iht. eier.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert i kott under trapp som har lekkasjevarsler tilkoblet automatisk vannstoppesystem.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.



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 hovedsaklig fra byggeåret.

Det er gjort diverse arbeid på anlegget i senere tid i forbindelse med oppussing av boligen.

Det er fremvist samsvarserklæringer datert 27.07.2018, 30.07.2018, 26.06.2023 og 29.11.2023.

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.

2006

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

Det eksisterer samsvarserklæring på arbeid utført i senere tid, men det eksisterer ikke samsvarserklæring på nyinstallasjonen.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernvarmer, og punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2006.

Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av isolerte elementer og betongdekke.

TG IU Terrengforhold

Tomten er hovedsaklig flat.

Lokalt fall på terrenget fra grunnmuren var ikke mulig å måle på befaringsdagen på grunn av snø og dette er da ikke nærmere vurdert.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger delvis innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

Det bør vurderes tiltak for å redusere risikoen for skader som følge av flom, da eiendommen ligger delvis innenfor hensynssone for flom. Manglende tiltak kan føre til økt fare for vannskader på bygget og tap av verdier.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

148 m²/124 m²

Enebolig i kjede med garasje: Entré, Kott, Bad, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Garasje, Trapperom, Gang, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 400 000

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 4 400 000

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

4 400 000

Konklusjon markedsverdi

4 400 000

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	M² PRIS
1	Trampen 7 ,1930 AURSKOG 124 m² 2007	3 sov		19-06-2022	4 200 000	4 950 000		4 950 000	39 919
2	Riserveien 11B ,1930 AURSKOG 99 m² 1993	3 sov		15-06-2025	3 850 000	3 700 000		3 700 000	37 374
3	Låveveien 3 ,1930 AURSKOG 121 m² 1998	3 sov		16-10-2024	4 090 000	4 500 000		4 500 000	37 190
4	Hans Fjelds vei 8 ,1930 AURSKOG 99 m² 1995	3 sov		02-06-2024	3 200 000	3 560 000		3 560 000	35 960
5	Hans Fjelds vei 17 ,1930 AURSKOG 117 m² 1996	3 sov		16-10-2025	4 050 000	3 900 000		3 900 000	33 333
6	Elvebakken 4 ,1930 AURSKOG 139 m² 1973	3 sov		09-07-2024	4 450 000	4 350 000		4 350 000	29 000
7	Seljeveien 3 ,1930 AURSKOG 148 m² 1976	3 sov		20-06-2023	4 150 000	3 975 000		3 975 000	26 858
8	Gystadveien 1 ,1930 AURSKOG 141 m² 1987	3 sov		19-05-2025	3 850 000	3 750 000		3 750 000	25 685

Kilde :
Eiendomsverdi

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.	19 500
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 500
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Trampen huseierforening.	Kr.	5 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	58 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig i kjede med garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 870 000
Sum teknisk verdi - Enebolig i kjede med garasje	Kr.	3 450 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 450 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	950 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	950 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 400 000
--	------------	------------------

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

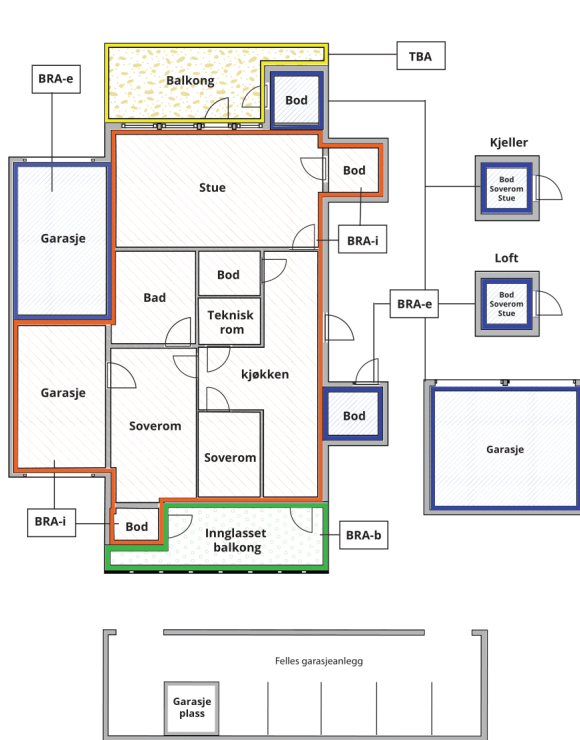
Hva er måleverdig areal?

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 i kjede 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)	Innglasst balkong (BRA-b)				
1. etasje	78	24		102	50		102
2. etasje	46			46		5	51
SUM	124	24			50	5	153
SUM BRA	148						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang/trapperom, kott, bad/wc, kjøkken, stue, soverom	Garasje	
2. etasje	Trapperom, gangrom, vaskerom/wc, soverom 1, soverom 2		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Endret rominndelingen i 1. etasje (åpnet opp mellom kjøkkenet og stuen).

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2024: Jøraas Drift AS arbeid på vindskier, dekkbord, beslag, garasje.

2023: Innvendig oppussing i 1. etasje med kjøkken, gulv og overflater av Gerhardsen Bygg og Vedlikehold. Solid Rør AS. Linje Elektroservice AS. LH Elektro AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Thomas Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	669		1	2735.7 m ²	Matrikkelinformasjon/situasjonskart.	Eiet

Adresse

Stadionveien 3A

Hjemmelshaver

Anniken Holtet Frilseth og Thomas Hansen

Kommentar

Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet med totalt 6 seksjoner.

Eierandel

1 / 6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ca. 1,7km. utenfor Aursmoen/handelssentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet (ved Kompveien).

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

Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Eiendommene på boligfeltet har eierandel av veier og fellesarealer.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Det er felles eiet tomt for totalt 6 boligseksjoner.

Det er ikke oppmålt tomteareal for hver enkelt boenhet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eier	24.02.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	29.01.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	24.02.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.04.2003		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.02.2026	

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



Dukkestue i hagen.