





Tilstandsrapport

 Enebolig med garasje
 Petterstien 14, 1930 AURSKOG
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 192, bnr. 445

Markedsverdi

7 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 387 m² BRA-i: 340 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 10816-26061

Eiendomsverdi ref nr: NZ3080

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



Medlem av

Norsk takst

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
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 bygningsakkyndig, 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 er registrert som/godkjent som 1 bolig i matrikkelen. Det ble godkjent bruksendring av rom i U. etasje til boligrom i 2016 og disse rommene er i dag utleid som bolig og underetasjen har 2 separate innganger.

Eneboligen ble oppført i 1990. Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Enebolig med garasje - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av sutakplater. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra veranda. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Beslag på luftehatt ble utbedret i 2022 av Aurskog Ventilasjon og Blikk AS på grunn av lekkasje som ble synlig på vaskerommet.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene har hovedsaklig produksjonsår 1989. Det er enkelte nyere vinduer.

Entredører i U. etasje: 2 dører i formpresset hvitmalt utførelse. Entredører i 1. etasje: 2 dører i formpresset malt utførelse med glassfelt. Verandadør i stue er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass prod. 1989. Verandadør på soverom i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass prod. 1989.

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon. Markise.

2 trapper i trekonstruksjon til 1. etasje.

2 utvendige innganger til U. etasje med grunnmur av lettklinkerblokker/mur. Trapper i trekonstruksjon.

Garasje og boder i tilknytning til bygningen. Det er ikke internadkomst. Det er adkomst via gangdør ved takoverbygd inngangsparti og adkomst via garasjeporier.

Garasje har gulv av betongdekke. Vegger er av trebindingsverk som dels er kledd med plater og dels med trebordkledning. 2 leddporier av metall med motoriserte åpner.

2 boder utenfor garasjen i enkel trekonstruksjon med slagporier i trekonstruksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, gulvbelegg og fliser. Vegger: Malt strie, panelplater, malt panel og fliser. Himling: Malte slette flater/plater, himlingspanel og himlingsplater.

Gulv og overflater med normalt god standard og normal bruks slitasje.

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn. Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er hovedsaklig av trebjelkelag. Det er betongdekke/lettbetong i etasjeskiller mellom stue vest i U. etasje og garasje.

Boligen har elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue U. etasje mot vest. Tilkoblet murt peis med innsats i stue i 1. etasje.

Trapp: Boligen har malt tretrapp.

Innerdører: Slette hvite dører, dører med pyntespor, malte tredører og hvite formpressede dører med glassfelt hvorav 1 dør er 2-fløyet.

Oppvarming: Vedfyring med 2 ildsteder. 2 stk. luft til luft varmepumper. Elektrisk gulvvarme på badrom i 1. etasje. Diverse elektriske varmekilder forøvrig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i 1. etasje: Badet har teknisk standard fra byggeåret. Det er nyere fliser på gulv og vegger, årstallet er ukjent. Det er nyere innredninger. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet. Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Baderom med fliser på dekkiden. Baderomsinnredning med servantskap med 2 servanter, 2 høyskap, speil og lysarmatur.

Vaskerom i 1. etasje: Vaskerommet har standard fra byggeåret. Vaskerommet består av: Benkeskap med vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc/vaskerom i U. etasje i del mot syd: Badet har teknisk standard fra byggeåret. Bad/wc/vaskerom i del mot syd består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i U. etasje ved kjellerstue: Badet har standard fra 2017. Badet er bygget i opprinnelig teknisk rom. Bad/wc består av: Gulvmontert toalett (kverntoalett). Dusjkabinett. Servantskap. Varmtvannstank.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap, overskap, høyskap og kjøkkenøy. Innredningen har folierte skrog og 1-speils fronter. Heltre benkeplate med oppvaskkum av porselen. Benkeplaten på kjøkkenøyen har fliser. Takmontert ventilator med avtrekk. Integriert induksjonstopp, stekeovn og mikroovn. Oppvaskmaskin, kjøleskap og fyseskap. Innredningen er fra 2017. Kjøkkeninnredning i U. etasje i del mot vest består av: Benkeskap og

Beskrivelse av eiendommen

overskap med folierte skrog og slette grå fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilatorhette med avtrekk. Integrrert induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.
Innredningen er fra 2017.

Kjøkkeninnredning i U. etasje del mot syd består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette sorte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk. Integrrert platetopp og stekeovn.
Oppvaskmaskin. Komfyrvakt.
Innredningen er fra 2017.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret hovedsaklig.
Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret hovedsaklig.

U. etasje har naturlig ventilasjon med veggventiler.
1. etasje har balansert ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe i U. etasje i del mot vest.
Varmepumpen har produksjonsår 2023.

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2021.

Varmtvannstanken i del mot syd er på ca. 120 liter, har produksjonsår 1989 og er plassert i kjøkkenskapet.
Varmtvannstanken i øvrig del er på ca. 300 liter, har produksjonsår 2009 og er plassert på badetrom i U. etasje.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Anlegget er hovedsaklig fra byggeåret og deler er fra nyere tid.
Det er fremvist samsvarserklæringer på arbeid utført i 2016 og 2017 av Aurskog Elektriske AS.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1990.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret. Hovedstoppekran er plassert på baderommet i U. etasje.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	387 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	387 m ²
Totalpris	7 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 250 000

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.

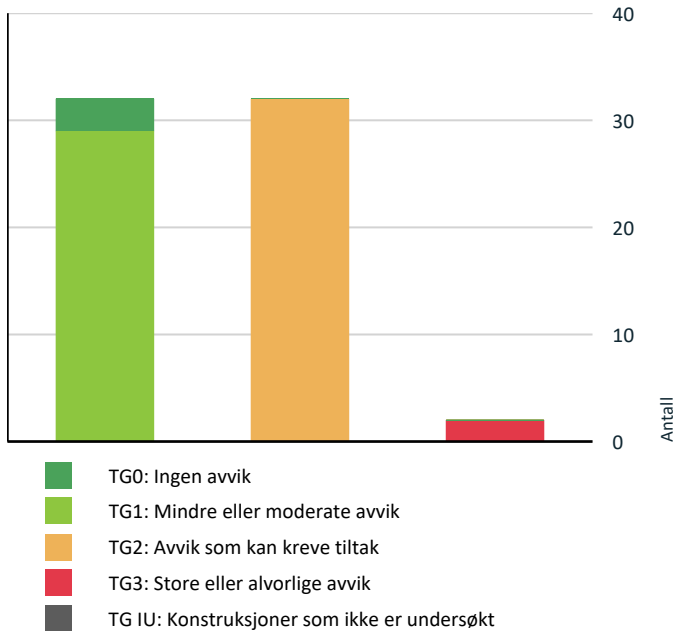
Kjellerstue og bad/wc som benyttes av hoveddelen er godkjent som bod og disponibelt rom på byggegodkjente tegninger. Omdisponeringen er søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt.

For at rommene skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

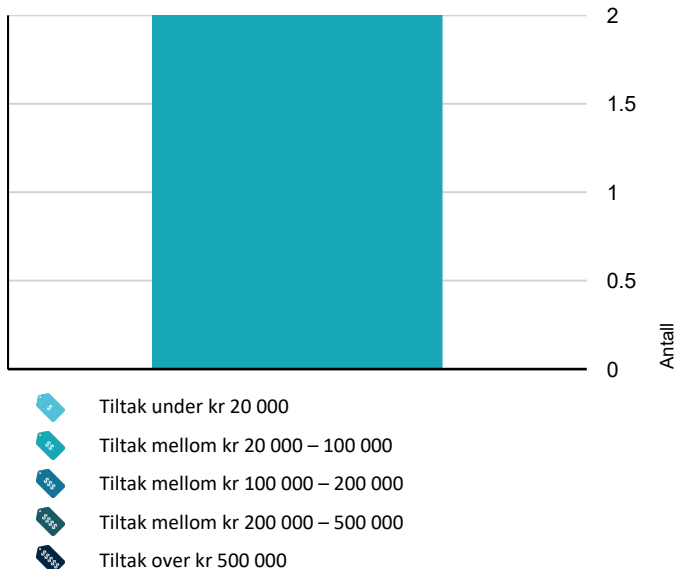
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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


! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! 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 > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** [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](#)


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


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


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


-  **Våtrom > U. etasje > Bad/wc/vaskerom (syd) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > U. etasje > Bad/wc/vaskerom (syd) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > U. etasje > Bad/wc/vaskerom (syd) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)


-  **Kjøkken > U. etasje > Kjøkken (syd) > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > U. etasje > Kjøkken (vest) > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > U. etasje > Bad/wc/vaskerom (vest) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)







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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er avvik i rømningsveier.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE



Byggeår
1990

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold. Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg	Tilbygd med garasje
------	---------	---------------------

- 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.

Taket bør følges opp jevnlig og tiltak bør vurderes for å utbedre eller skifte ut takteking og undertak, da videre slitasje kan føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Beslag på luftehatt ble utbedret i 2022 av Aurskog Ventilasjon og Blikk AS på grunn av lekkasje som ble synlig på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom. Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra veranda.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og veranda, 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.

Taktekingen er falmet og slitt på grunn av værslitasje og alder.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er kun lufting i overliggende kledningsbord og dette var normal byggeskikk på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- 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.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryp loft. Undertak av sutaksplater. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det er fuktmerker stedvis i undertaket/stedvis på sutaksplatene - dette vurderes til å skyldes inndriv av vann/fuktighet fra takstein og beslag. Det er ingen kjente fuktmerker på taksperrene/takbjelkene. Det er fuktmerker ved loftsluken og dette skyldes tidligere lekkasje fra beslag iht. eier.

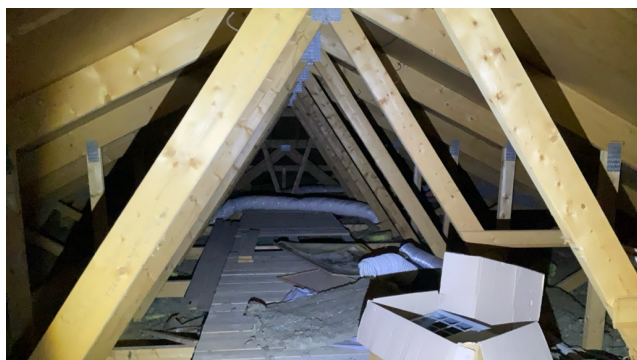
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre årsaken til fuktmerkene i undertaket for å hindre videre fuktinntrengning og skader.

Loftet bør inspiseres jevnlig for å overvåke eventuelle endringer i fuktforholdene og forhindre skader.

Tiltak må sees i sammenheng med at taktekingen har begrenset gjenværende brukstid.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og med 2-lags glass. Vinduene har hovedsaklig produksjonsår 1989. Det er enkelte nyere vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredører i U. etasje: 2 dører i formpresset hvitmalt utførelse. Entredører i 1. etasje: 2 dører i formpresset malt utførelse med glassfelt.

Verandadør i stue er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass prod. 1989.

Verandadør på soverom i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass prod. 1989.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredørene har noe slitasjemerker/bruksmerker. Entredøren til vaskerommet subber i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres lokal utbedring med overflatebehandling. Entredøren til vaskerommet bør justeres.

Manglende tiltak vil føre til ytterligere slitasje og redusert levetid.

TG 1 Veranda

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
Trapp i trekonstruksjon.
Markise.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

2 trapper i trekonstruksjon til 1. etasje.



TG 1 Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

2 utvendige innganger til U. etasje.
Grunnmur av lettklinkerblokker/mur.
Trapper i trekonstruksjon.



TG 1 Garasje og boder

Beskrivelse

Garasje og boder i tilknytning til bygningen. Det er ikke internadkomst. Det er adkomst via gangdør ved takoverbygd inngangsparti og adkomst via garasjeporter.

Gulv er av betongdekke.

Vegger er av trebindingsverk som dels er kledd med plater og dels med trebordkledning.

2 leddporter av metall med motoriserte åpner.

2 boder i enkel trekonstruksjon med slagporter i trekonstruksjon.

Konstruksjon fra 1996 hovedsaklig.

2 boder i enkel trekonstruksjon er tilbygd i senere tid.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat, gulvbelegg og fliser.

Vegger: Malt strie, panelplater, malt panel og fliser.

Himling: Malte slette flater/plater, himlingspanel og himlingsplater.

Gulv og overflater med normalt god standard og normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis gliper i gulv/gulvoverflater mot dørterskler og avslutninger og stedvis gliper i skjøter på laminatgulvet.

Det er stedvis slitajemerker på laminatgulv bla. i skjøter og stedvis små svelleskader.

Det er stedvis slitajemerker på overflater, listverk, dørkarmen mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Der hvor det er avvik bør overflater utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.

Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

TG 1 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken mot syd og på kjøkken i del mot vest.

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

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

⚠ TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er hovedsaklig av trebjelkelag.

Det er betongdekke/lettbetong i etasjeskiller mellom stue vest i U. etasje og garasje.

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

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 er avvik:

Det er stedvis gulvknirk som skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres lokale tiltak mot gulvknirk, for eksempel etterskruing eller bedre innfesting av undergulvet. Dette krever at gulvoverflatene fjernes først.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk og bevegelser i gulvet vedvare, noe som kan redusere bokomforten og på sikt føre til ytterligere slitasje på gulvkonstruksjonen.

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

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

Tilkoblet peisovn i stue U. etasje mot vest.

Tilkoblet murt peis med innsats i stue i 1. etasje.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

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



⚠ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fuktforhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg/utforet grunnmur i del mot syd i stue.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert dampsperre/plast bak trepanel/plater på utforet grunnmur og dette er ikke anbefalt løsning, da eventuell fuktighet/kondens i konstruksjonen blir sperret inne og kan føre til fuktskader.

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

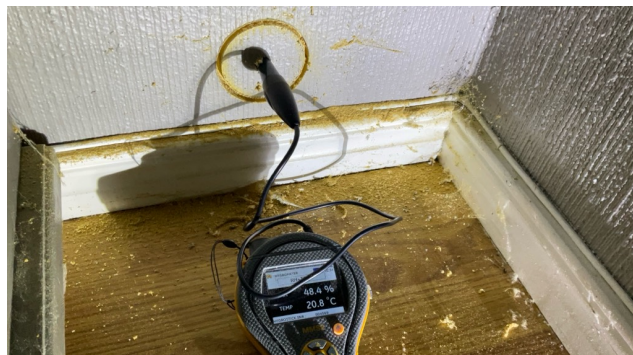
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å fjerne dampsperre/plast bak trepanel på utforet grunnmur for å sikre at eventuell fuktighet kan tørke ut.

Dagens løsning med dampsperre kan føre til at fuktighet blir innestengt, noe som øker risikoen for muggvekst, sopp og skader på konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fuktforhold. Hulltaking ble foretatt i vegg/utforet grunnmur i kjellerstue under trappen. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert dampsperre/plast bak trepanel/plater på utforet grunnmur og dette er ikke anbefalt løsning, da eventuell fuktighet/kondens i konstruksjonen blir sperret inne og kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

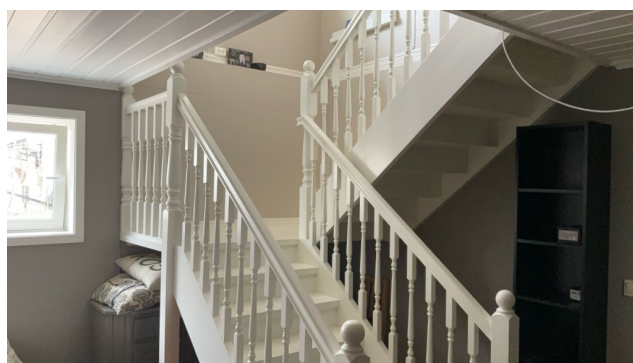
- Tiltak:

Det bør vurderes å fjerne dampsperre/plast bak trepanel på utforet grunnmur for å sikre at eventuell fuktighet kan tørke ut. Dagens løsning med dampsperre kan føre til at fuktighet blir innestengt, noe som øker risikoen for muggvekst, sopp og skader på konstruksjonen over tid.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører: Slette hvite dører, dører med pyntespor, malte tredører og hvite formpressede dører med glassfelt hvorav 1 dør er 2-fløyet.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte innerdører har slitasje og bruksmerker/små skader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med slitasje, for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse. Slitte dører kan medføre redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc i 1. etasje:

Baderommet har teknisk standard fra byggeåret.

Det er nyere fliser på gulv og vegger, årstallet er ukjent.

Det er nyere innredninger.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er stedvis riss i fuger og stedvis løse fliser/bom i veggfliser.

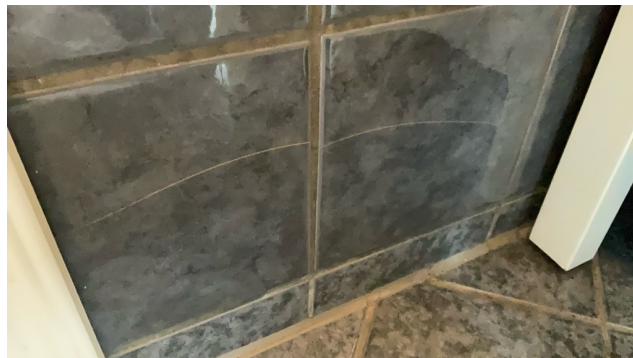
Vinduet er plassert i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett eller dusjvegger for å beskytte vinduet mot vannsprut, da plassering av vindu i våtsonen med ikke fuktbestandige materialer gir økt risiko for fuktskader.

Løse fliser, riss i fuger og fliser med sprekker må utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere skader.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. fra gulv ved dør mot gang til gulv ved sluk under dusjkabinettet.

Øvrigt gulv er relativt flatt og har kun marginalt fall mot sluk.

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.

Deler av gulvet er relativt flatt og har kun marginalt fall mot sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert 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.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeåret og det er ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- 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.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Baderar med fliser på dekk siden. Baderomsinnredning med servantskap med 2 servanter, 2 høyskap, speil og lysarmatur.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra bod mot baderommet. 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.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i 1. etasje:
Vaskerommet har standard fra byggeåret.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt strie med våtromsmaling iht. eier. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0/gulvet er flatt. Det er oppkant med gulvbelegg mot vegger og dører.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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 er flatt og mangler fall mot sluket.

Det er lekkasjesikring med oppkant med gulvbelegg mot vegger og dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet.

Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell ved dørterskel øker risikoen for at vann kan bli liggende på gulvet eller renne ut av rommet ved lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

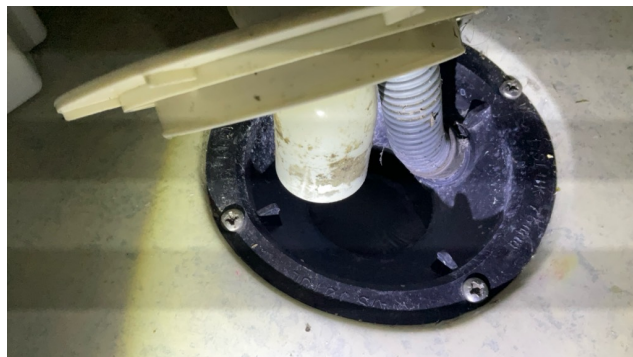
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet består av: Benkeskap med vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Våtsonen på vaskerommet er mot yttervegg/mot garasjen og hulltaking er dermed ikke mulig.

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

U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (SYD)

Generell

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom i U. etasje i del mot syd:
Baderommet har teknisk standard fra byggeåret.

Tilstandsrapport



U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (SYD)

📌 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt strie med våtromsmaling iht. eier. Taket er malt. Det bør opprettholdes bruk av dusjkabinett, da fuktbelastning direkte på våtromsmaling har begrenset brukstid.

U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (SYD)

📌 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20mm. fra gulv ved dør til gulv ved sluket. I tillegg har gulvbelegget oppkant mot døren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er pløser i gulvbelegget stedvis (har løsnet fra gulvet under). Det er stedvis slitasjemerker i gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvbelegget bør skiftes ut for å utbedre avviket.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere slitasje og redusert funksjonalitet.

U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (SYD)

📌 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Gulvbelegget har oppkant mot dør, men det er utett ved siden av terskelen/ved utforing dør. Ved fuktbelastning her kan vann trenge inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det må utføres lokal utbedring ved døren for å hindre skader ved eventuell lekkasje eller fuktbelastning mot døren. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og følgeskader over tid.



U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (SYD)

📌 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom i del mot syd består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (SYD)

📌 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (SYD)

📌 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved entre mot baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er fuktmerker på sponplate i vegg (bakenforliggende konstruksjon).

Det ble målt ca. 16% (vektprosent i bunnsvill).

Årsak til avvik er fuktbelastning fra baderommet eller fuktighet fra grunn/kapilærsug av fukt fra grunn.

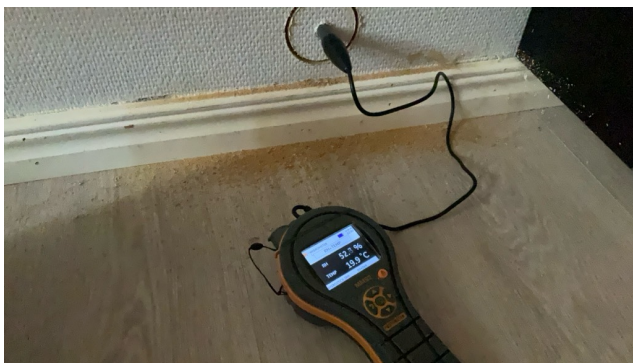
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene og omfanget av skaden.

Utbedring bør utføres for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for råte, soppdannelse og forringelse av konstruksjonen.



U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (VEST)

Generell

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom i U. etasje i del mot vest:
Baderommet har teknisk standard fra byggeåret.



U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (VEST)

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt strie med våtromsmaling iht. eier. Taket har malt trepanel.

Det bør opprettholdes bruk av dusjkabinett, da fuktbelastning direkte på våtromsmaling har begrenset brukstid.

U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (VEST)

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. fra gulv ved døren til gulv ved sluket.

U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (VEST)

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- 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.



U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (VEST)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (VEST)

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

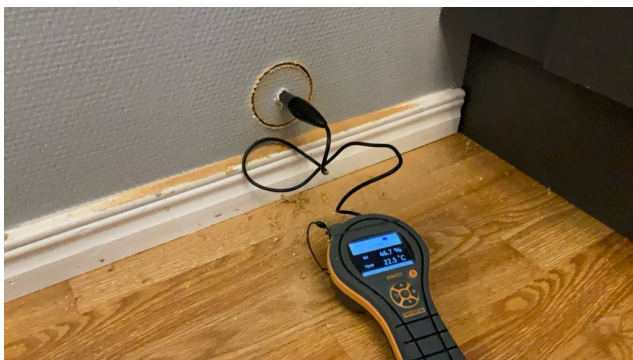
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (VEST)

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra kjøkken mot bad. Øvrige vegger er yttervegger eller av lettbetong/mur. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegggen, 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.

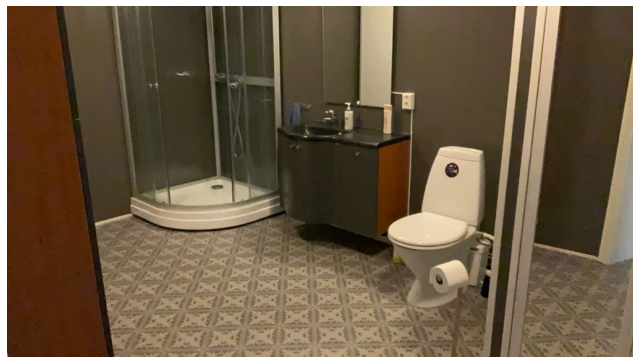


U. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc i U. etasje ved kjellerstue:
Baderommet har standard fra 2017.
Baderommet er bygget i opprinnelig teknisk rom.



U. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har plater med våtromsmaling iht. eier. Taket har himlingspanel. Det bør opprettholdes bruk av dusjkabinett, da fuktbelastning direkte på våtromsmaling har begrenset brukstid.

U. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er hovedsaklig flatt og det er kun lokalt fall på gulvet rundt sluket. Det er mangler fall på gulvet ved dusjkabinettet.

Sluk er uensiktsmessig plassert langt unna dusjkabinettet og det benyttes avløpsrør på gulvet fra dusjkabinettet og til avløpsrør i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- 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.

U. ETASJE > BAD/WC

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeåret og synlig vinylbelegg som tettesjikt fra 2017 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Gulvbelegget mangler oppkant mot veggen og ved eventuell lekkasje fra baderommet kan dette føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Gulvbelegget/tettesjiktet må føres opp mot veggene og opp mot dørterskelen for lekkasjesikring. Da må gulvbelegget skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



U. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc består av: Gulvmontert toalett (kverntoalett). Dusjkabinett. Servantskap. Varmtvannstank.

U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- 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.

U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Baderommet har vegger av murte lettlinkeblokker/mur og hulltaking er dermed ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Årsak vurderes til å være kapilærsug av fukt fra grunn.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak vurderes som nødvendige pr. i dag, men konstruksjonen bør overvåkes.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap, overskap, høyskap og kjøkkenøy.

Innredningen har folierte skrog og 1-speils fronter.

Heltre benkeplate med oppvaskkum av porselen. Benkeplaten på kjøkkenøyen har fliser.

Takmontert ventilator med avtrekk.

Integriert induksjonstopp, stekeovn og mikroovn.

Oppvaskmaskin, kjøleskap og fyseskap.

Innredningen er fra 2017 og har normalt god standard.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Komfyrvakt må monteres for å ivareta brannsikkerheten og oppfylle forskriftskrav. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved uhell under matlaging.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning i U. etasje del mot syd består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette sorte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integriert platetopp og stekeovn. Oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Innredningen er fra 2017.

Innredningen har normalt god standard og normal slitasje med små slitasjemerker som er normalt i forhold til bruk (TG1).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er en liten skade på dekk siden til kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Skadet dekk side bør skiftes ut.



U. ETASJE > KJØKKEN (SYD)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

U. ETASJE > KJØKKEN (VEST)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i U. etasje i del mot vest består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette grå fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilatorhette med avtrekk. Integriert induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Innredningen er fra 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er takmontert kjøkkenventilator med avtrekk.

U. ETASJE > KJØKKEN (SYD)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredningen har stedvis slitasje og små skader.
Benkeplaten har svelleskade.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Det bør vurderes lokal utbedring av kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon.
Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på innredningen.



U. ETASJE > KJØKKEN (VEST)

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret hovedsaklig.

Vurdering av avvik:

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

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av de innvendige vannledningene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader på bygningen.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt sannsynlighet for plutselige lekkasjer, som kan føre til omfattende fukt- og råteskader.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret hovedsaklig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

U. etasje har naturlig ventilasjon med veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.

Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er dårligere inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bocomfort.

! TG 1 Ventilasjon - 2

Beskrivelse

1. etasje har balansert ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i U. etasje i del mot vest. Varmepumpen har produksjonsår 2023.

Tilstandsrapport



📍 TG 1 Varmesentral - 2

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2021.



📍 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken i del mot syd er på ca. 120 liter, har produksjonsår 1989 og er plassert i kjøkkenskapet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem ved varmtvannstank når denne ikke er plassert i fuksikkert rom med sluk, for å begrense skadene ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannstankens alder tilsier at det er økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, og det anbefales å vurdere utskifting.

Det bør monteres lekkasjestopper eller lignende tiltak for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje, da plassering i kjøkkenskap uten sluk medfører økt fare for skade på omkringliggende konstruksjoner.

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



Varmtvannstank i kjøkkenskap i del mot syd.

📍 TG 2 Varmtvannstank - 2

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, har produksjonsår 2009 og er plassert på badetrom i U. etasje.

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

Tilstandsrapport

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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Anlegget er hovedsaklig fra byggeåret og deler er fra nyere tid. Det er fremvist samsvarserklæringer på arbeid utført i 2016 og 2017 av Aurskog Elektriske AS og i 2022 av ST Elektro AS (Boligmappa).

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.
1990
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, 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? Sjøkk 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

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TC 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1990.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering 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.

For å oppnå tilstandssgrad 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.

TC 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TC 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er hovedsaklig fall på terrenget fra boligen og ut på terrenget.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er enkelte steder ved boligen som har flatt terreng/dårlig fall fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren der hvor dette mangler 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

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret. Hovedstoppekran er plassert på badetrommet i U. etasje.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Det ble foretatt radonmålinger i 2019 og årsmiddelverdi ble målt til 62 og 65Bqm³. (under grenseverdier).

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Vinduene i U. etasje er høytstående, utadslående og topphengslede og ikke godt egnet som rømningsvei.

Det er kun 1 vindu i U. etasje (kjellerstue) som er innadslående, sidehengslet og som fungerer godt til rømningsvei.

Rekkverkshøyde på veranda er ca. 90cm. (dagens krav er 100cm).

Rekkverkshøyde på trapp på veranda er kun 80cm. og har for store åpninger.

Det mangler rekkverk på 2 trapper på inngangssiden.

Det mangler rekkverk på 1 trapp til U. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det bør monteres innadslående, sidehengslede vinduer og etableres faste trinn for å lette rømning, da dagens vinduer er høyt plassert og ikke godt egnet som rømningsvei.

Manglende eller tilstrekkelige rømningsveier og rekkverk med for lav høyde eller for store åpninger utgjør en sikkerhetsrisiko, og kan føre til økt fare ved evakuering og fallulykker.

Tiltak bør iverksettes for å oppfylle gjeldende krav til rømningsveier og rekkverk, for å redusere risiko for personskade.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

387 m²/340 m²

Enebolig med garasje: 3 Entré, 5 Soverom, 2 Trapperom, Gang, 2 Bad, 3 Kjøkken, Vaskerom, 4 Stuer, Garasje, 3 Bod, 2 Bad/vaskerom, Kjellerstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 250 000

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

7 250 000

Konklusjon markedsverdi

7 250 000

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 Låveveien 1 ,1930 AURSKOG 115 m ² 1998 3 sov	05-04-2026	4 990 000	5 000 000		5 000 000	40 984
2 Linstadveien 6 ,1930 AURSKOG 214 m ² 2021 6 sov	23-01-2026	6 600 000	6 700 000		6 700 000	31 308
3 Falletveien 3 ,1930 AURSKOG 200 m ² 1952 4 sov	27-05-2025	6 490 000	5 900 000		5 900 000	29 208
4 Hans Fjelds vei 22A ,1930 AURSKOG 193 m ² 1999 4 sov	11-05-2023	5 700 000	5 600 000		5 600 000	29 016
5 Hans Fjelds vei 7 ,1930 AURSKOG 204 m ² 1998 4 sov	24-09-2025	5 300 000	5 400 000		5 400 000	26 214
6 Tiurveien 32 ,1930 AURSKOG 215 m ² 1972 4 sov	01-09-2024	5 750 000	5 800 000		5 800 000	24 786
7 Schønheyders vei 10 ,1930 AURSKOG 270 m ² 1988 3 sov	20-05-2023	5 500 000	5 425 000		5 425 000	20 093
8 Tiurveien 7 ,1930 AURSKOG 215 m ² 1971 4 sov	21-09-2025	4 390 000	4 300 000		4 300 000	18 298

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.	45 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	107 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje	Kr.	7 050 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 7 050 000

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.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 250 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

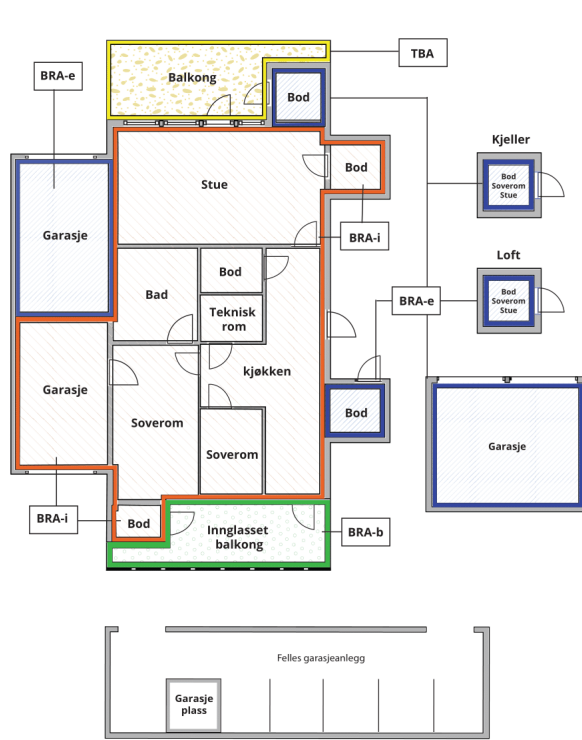
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	160	47		207	25
U. etasje	180			180	
SUM	340	47			25
SUM BRA	387				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, trapperom, gang, bad/wc, soverom 3, kjøkken, vaskerom, stue	Garasje, bod 1, bod 2, bod 3	
U. etasje	Entré 1, stue 1, bad/wc/vaskerom (syd), kjøkken (syd), soverom 1, entré 2, kjøkken (vest), soverom 2, soverom 3, bad/wc/vaskerom (vest), stue 2, trapperom, kjellerstue, bad/wc		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjellerstue og bad/wc som benyttes av hoveddelen er godkjent som bod og disponibelt rom på byggegodkjente tegninger. Omdisponeringen er søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt. For at rommene skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2022: Skiftet beslag på yttertaket til lufting/ventilasjon av Aurskog Ventilasjon og Blikk AS.
2022: Oppgradert ildsteder av Kai Nettum og Leif Eklund.
2022: Arbeid på elektrisk anlegg av ST Elektro AS iht. dokumenter i Boligmappa.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Liv Hege Ødegård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	445		0	996.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Petterstien 14

Hjemmelshaver

Liv Hege Ødegård.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde sentralt ved Aursmoen. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

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. Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 996,7m².

Tomten er opparbeidet med belegningsstein på gårdsplass og interne gangarealer.

Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.

Gode lys- og solforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eier	21.04.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	06.04.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.04.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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.