


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Harald Posts vei 81, 1930 AURSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 192, bnr. 806

## Markedsverdi

### 6 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m<sup>2</sup> BRA-i: 210 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 01.04.2026

Oppdragsnr.: 10816-26048

Eiendomsverdi ref nr: UL5138

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](mailto: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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 og garasje.

Eneboligen ble oppført i 2013.  
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2016.  
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

I tillegg er det bod og gapahuk på eiendommen.

## Enebolig - Byggeår: 2013

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har saltakskonstruksjoner av tre med 2 arkutbygg.  
Undertak av asfaltbelagte trefiberplater.  
Kaldloft/kryploft med adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besikket fra takfot i stige.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall.  
Det er snøfangere på begge sider av taket.  
Fra byggeåret.

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

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med produksjonsår 2013.

Entredør er 2 fløyet og i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.  
Terrassedører i 1. etasje i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass prod. 2013.  
Balkongdører i 2. etasje er 2-fløyet og i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass prod. 2013.

Terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.  
Del av terrassen er takoverbygd med pulttak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

Det er 2 takoverbygde balkonger i 2. etasje.  
Balkongene er i trekonstruksjon med trestolper.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Fliser og laminat.  
Vegger: Panelplater og fliser  
Himling: Himlingspanel og himlingsplater.  
Gulv og overflater er fra byggeåret og har normalt god standard med normal bruksslitasje.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.  
Etsjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Boligen har isolert stålpipeline. Tilkoblet peisovn i stue 1. etasje.

Trapp: 90 graders malt tretrapp.

Innerdører: Hvite 1 speils dører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue 1. etasje.  
Luft til luft varmepumpe ved kjøkken i 1. etasje.  
Elektrisk gulvvarme i entre/hall/trapperom, vaskerom og begge baderom.

Det ligger vannrør for vannbåren gulvvarme nedstøpt i gulvet i 1. etasje iht. eier, men dette er ikke i bruk/det eksisterer ikke varmesentral for dette.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerommet har standard fra byggeåret.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest.  
Vaskerommet består av: Benkeskap med nedfelt vaskekum av metall. Overskap og høyskap. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 1. etasje har standard fra byggeåret.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest.  
Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmontert toalett. Dusjnise med dusjdør og dusjvegg av glassbyggerstein. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Bad/wc i 2. etasje har standard fra byggeåret.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest.  
Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmontert toalett. Dusjnise med dusjdør og dusjvegg av glassbyggerstein. Hjørneboblekar. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap, overskap og kjøkkenøy med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.  
Komfyrvakt.  
Lekkasjesensor i kjøkkenbenken.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard med normal bruksslitasje.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besikket i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe.  
Varmepumpen har produksjonsår 2020.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på teknisk rom med sluk i gulvet.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.  
Det er fremvist Samsvarserklæring på nyinstallasjonen datert

# Beskrivelse av eiendommen

16.10.2013.

Det er fremvist Samsvarserklæring på installasjon av EL-billader datert 30.03.2023.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2013.

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

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Tomten er hovedsaklig flat.

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	255 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	210 m <sup>2</sup>
Totalpris	6 800 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 450 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

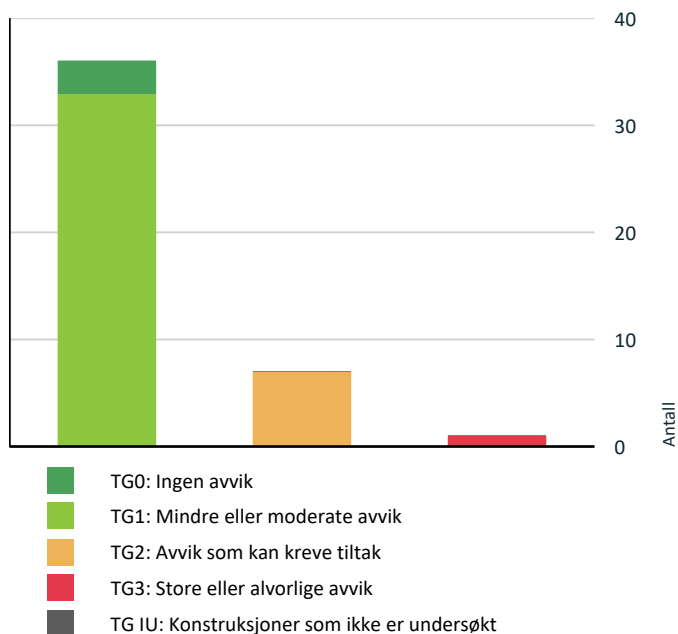
Takoverbygg på verandaen er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent.

## Garasje

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

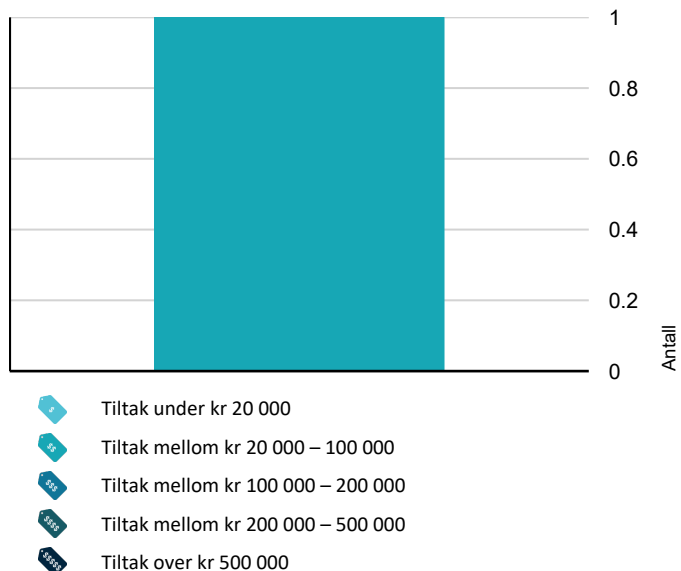
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Membran og tettesjikt - vegger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- ! 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 innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
2013

**Kommentar**  
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd.

**Standard**  
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

**Vedlikehold**  
Boligen fremstår med normalt godt vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

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

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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

**Vurdering av avvik:**

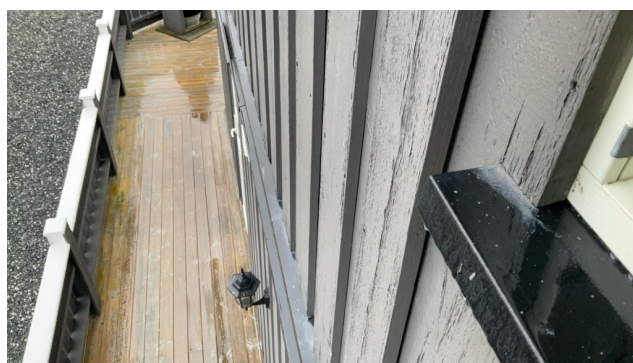
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis værslitt/oppsprukket trebordkledning. Trebordkledningen er stedvis montert med endeved tett ned mot vannbrettbeslaget (uten luftespalte) og her vil trebordkledningen har fuktoppsug som vil føre til skader over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Værslitt og oppsprukket trebordkledning bør utbedres/overflatebehandles, og det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte mellom endeved og vannbrettbeslag for å redusere risikoen for fuktopptak og påfølgende råteskader i kledningen.



### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har saltakkonstruksjoner av tre med 2 arkutbygg. Undertak av asfaltbelagte trefiberplater.  
Kaldloft/kryploft med adkomst via lofts Luke med nedfellbar stige.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med produksjonsår 2013.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Entredør er 2 fløyet og i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Terrassedører i 1. etasje i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass prod. 2013. Balkongdører i 2. etasje er 2-fløyet og i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass prod. 2013.

## TG 1 Balkonger

### Beskrivelse

Det er 2 takoverbygde balkonger i 2. etasje. Balkongene er i trekonstruksjon med trestolper. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.



## TG 2 Terrasse

### Beskrivelse

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

Del av terrassen er takoverbygd med pulttak i trekonstruksjon teknet med betongtakstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Takoverbygget på terrassen mangler vannbrett og beslag i overgangen mellom tak og veggen mot eneboligen.

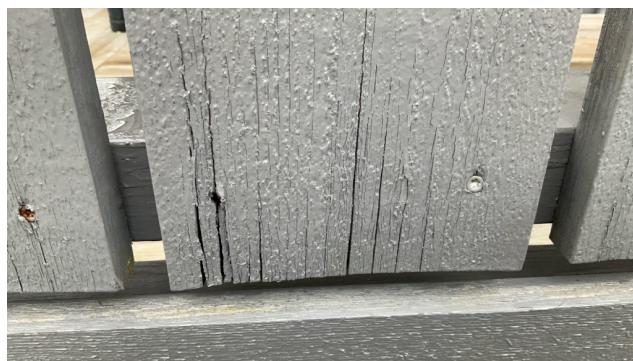
Det er råteskader i enkelte trebord på rekkverket.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør monteres vannbrett og beslag i overgangen mellom tak og vegg for å hindre vanninntrenging på verandaen.

Råteskadede trebord på rekkverket bør skiftes ut for å forhindre videre forringelse av materialene.



# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### ! TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Fliser og laminat.

Vegger: Panelplater og fliser

Himling: Himlingspanel og himlingsplater.

Gulv og overflater er fra byggeåret og har normalt god standard med normal bruksslitasje.

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

#### Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og 1 soverom.

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

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

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

#### Beskrivelse

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.

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

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

Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

### ! TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes. Tilkoblet peisovn i stue.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

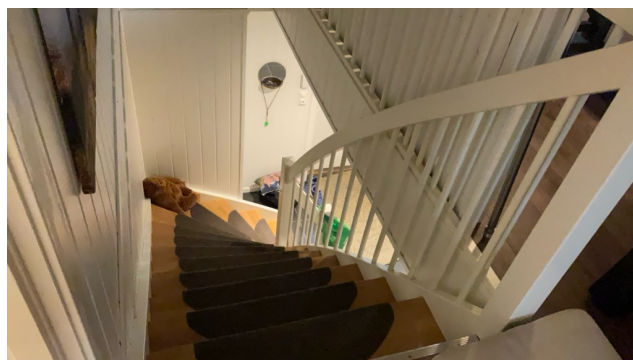
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.



### ! TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har 90 graders malt tretrapp.



### ! TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen hvite 1 speils dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerommet har standard fra byggeåret.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har panelplater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er panelplater i våtsonen til vaskekummen (ikke fuktbestandig materiale).

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Panelplater i våtsonen bør fuktbeskyttes eller skiftes ut til egnet materiale for å redusere risikoen for skader.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran fra byggeåret. Dokumentert med ferdigattest.

Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Membran og tettesjikt - vegger

#### Beskrivelse

Vegg i våtsonen ved vaskekummen har panelplater og ingen membran/tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Vegg i våtsonen ved vaskekummen har panelplater og ingen membran/tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det må etableres tilfredsstillende membran eller tettesjikt på vegg i våtsonen ved vaskekummen for å hindre fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Manglende membran medfører økt risiko for vanninntrenging og påfølgende fuktskader, noe som kan føre til kostbare reparasjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vaskerommet består av: Benkeskap med nedfelt vaskekum av metall. Overskap og høyskap. 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

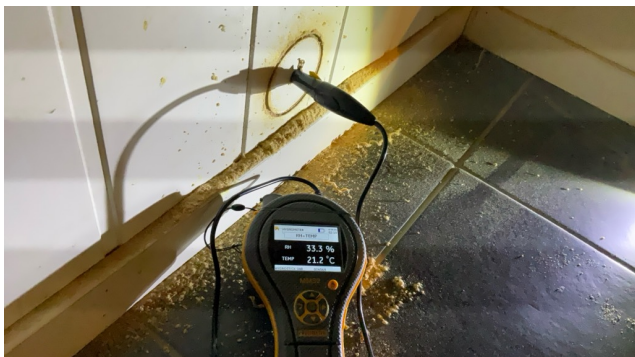
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra trapperommet mot vaskerommet.

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.

# Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

## Generell

### Beskrivelse

Bad/wc i 1. etasje har standard fra byggeåret.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:  
Ferdigattest.



1. ETASJE > BAD/WC

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel med downlights.

### Vurdering av avvik:

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

Vinduet er i våtsonen til dusjen.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vinduet, foringer og listverk bør skiftes ut med fuktbestandige materialer for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Dagens løsning medfører risiko for fuktskader på vindu, foringer og omkringliggende veggkonstruksjon, noe som kan føre til redusert levetid og behov for omfattende utbedringer på sikt.



1. ETASJE > BAD/WC

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.  
Det er oppkant med gulvlist mot dørterskelen og det vurderes at det er oppkant på membranen her, men dette er ikke dokumentert.

1. ETASJE > BAD/WC

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran fra byggeåret. Dokumentert med ferdigattest.

Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



1. ETASJE > BAD/WC

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmontert toalett. Dusjnisse med dusjdør og dusjvegg av glassbyggerstein. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.  
Det er synlig drenering fra innebygget sistene på toalettet.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

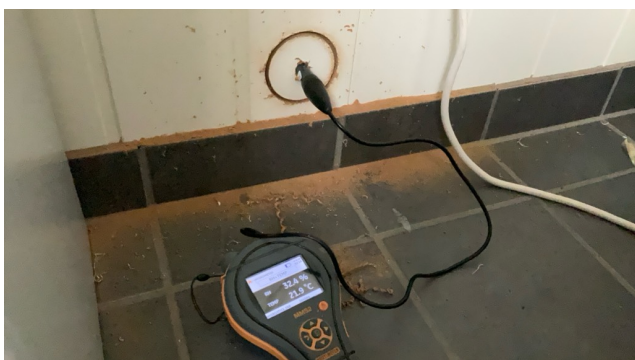
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking ble foretatt i vegg fra teknisk rom 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.



## 2. ETASJE > BAD/WC

### Generell

#### Beskrivelse

Bad/wc i 2. etasje har standard fra byggeåret.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:  
Ferdigattest.



## 2. ETASJE > BAD/WC

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel med downlights.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.  
Det er vindu i våtsonen til badekaret.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vinduet, foringer og listverk bør skiftes ut med fuktbestandige materialer for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Dagens løsning medfører risiko for fuktskader på vindu, foringer og omkringliggende veggkonstruksjon, noe som kan føre til redusert levetid og behov for omfattende utbedringer på sikt.



## 2. ETASJE > BAD/WC

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Fall mot sluk er målt til 20mm. fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnissen.  
Fall mot sluk er målt til 15mm. fra gulv ved dør til topp slukrist under badekaret.  
Det er oppkant med gulvlist mot dørterskelen og det vurderes at det er oppkant på membranen her, men dette er ikke dokumentert.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran fra byggeåret. Dokumentert med ferdigattest.  
Det er synlig underliggende banemembran under klemringen i slukene.



## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmontert toalett. Dusjnische med dusjdør og dusjvegg av glassbyggerstein. Hjørneboblekar. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.  
Det er synlig drenering fra innebygget sistene på toalettet.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnische 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.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap, overskap og kjøkkenøy med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.  
Komfyrvakt.  
Lekkasjesensor i kjøkkenbenken.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard med normal bruksslitasje.  
Det er stedvis noe slitasjemerker som vurderes som mindre avvik (TG1).

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besiktiget i rørskap.



### ! TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



### ! TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.  
Varmepumpen har produksjonsår 2020.



### ! TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på teknisk rom med sluk i gulvet.

#### 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

- Andre tiltak:

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

# Tilstandsrapport



## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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 fra byggeåret.

Det er fremvist Samsvarserklæring på nyinstallasjonen datert 16.10.2013.

Det er fremvist Samsvarserklæring på installasjon av EL-billader datert 30.03.2023.

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.  
**2013**
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

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

**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er av kultede steinmasser på stedlig grunn.

### ! TG 1 Fuktisikring og drenering

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 2013.

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

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

## ! TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er hovedsaklig flat.

### Vurdering av avvik:

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

Terrenget rundt boligen er hovedsaklig flatt.

Det er flatt terreng inntil grunnmuren stedvis.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av terrenget rundt boligen anbefales for å sikre avrenning bort fra grunnmuren. Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, som igjen kan føre til fuktbelastning og i ytterste konsekvens skader.

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

*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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

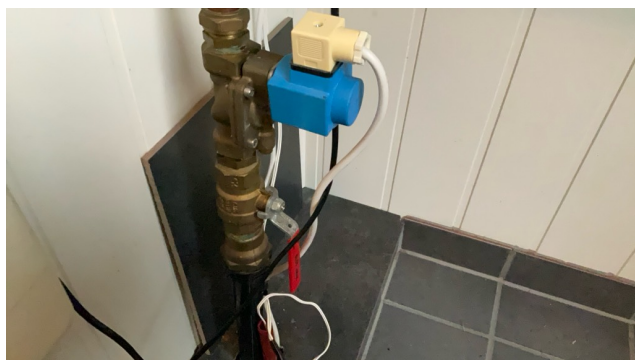
### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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 innvendige trapper.

Rekkverkshøyde på balkongene er ca. 93cm. (byggeårets krav og dagens krav er 100cm).

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillere krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



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

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

210 m<sup>2</sup>/210 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, Vaskerom, 2 Bad, Kontor, Teknisk rom, Kjøkken, 2 Stuer, Trapperom, Bod, 3 Soverom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 45 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 6 800 000

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 7 450 000

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

6 800 000

## Konklusjon markedsverdi

**6 800 000**

## Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Harald Posts vei 16 ,1930 AURSKOG 135 m <sup>2</sup> 2009 2 sov	16-03-2025	6 250 000	<b>6 300 000</b>		6 300 000	<b>44 681</b>
2 Harald Posts vei 83 ,1930 AURSKOG 176 m <sup>2</sup> 2013 4 sov	25-04-2024	6 700 000	<b>6 700 000</b>		6 700 000	<b>38 068</b>
3 Nordjordeveien 10 ,1930 AURSKOG 152 m <sup>2</sup> 2010 4 sov	05-11-2025	5 490 000	<b>5 650 000</b>		5 650 000	<b>36 452</b>
4 Harald Posts vei 30 ,1930 AURSKOG 160 m <sup>2</sup> 2013 4 sov	14-02-2024	5 990 000	<b>5 650 000</b>		5 650 000	<b>35 312</b>
5 Linstadveien 6 ,1930 AURSKOG 0 m <sup>2</sup> 2021 6 sov	23-01-2026	6 600 000	<b>6 700 000</b>		6 700 000	<b>31 308</b>
6 Harald Posts vei 71 ,1930 AURSKOG 131 m <sup>2</sup> 2009 3 sov	06-08-2023	3 850 000	<b>3 800 000</b>		3 800 000	<b>29 008</b>
7 Harald Posts vei 19 ,1930 AURSKOG 121 m <sup>2</sup> 2008 3 sov	01-02-2024	3 450 000	<b>3 450 000</b>		3 450 000	<b>28 512</b>
8 Myrvoldveien 44 ,1930 AURSKOG 231 m <sup>2</sup> 1964 4 sov	15-06-2022	6 500 000	<b>6 150 000</b>		6 150 000	<b>26 623</b>

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.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	6 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>63 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 450 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>420 000</b>

### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 5 870 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 600 000
-------------------	-----	-----------

### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 1 600 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 450 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

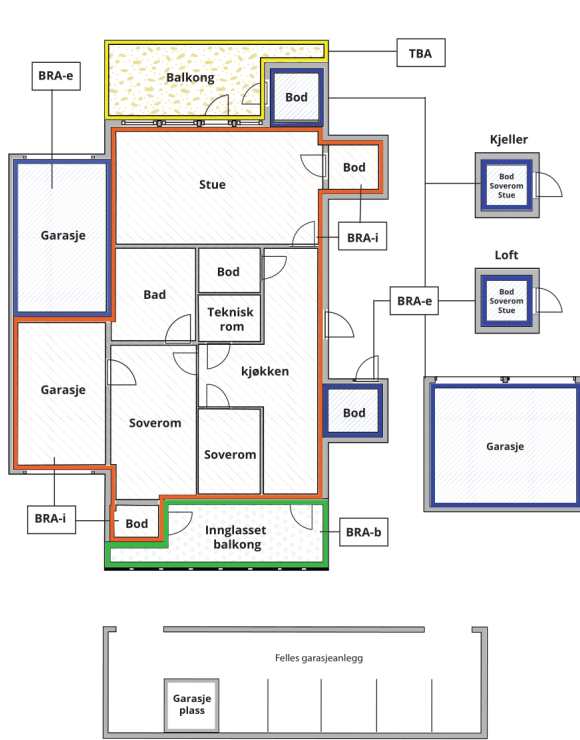
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	106			106	57		106
2. etasje	104			104	8	2	106
<b>SUM</b>	<b>210</b>				<b>65</b>	<b>2</b>	<b>212</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>210</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/hall/trapperom, vaskerom, bad/wc, kontor, teknisk rom, kjøkken, stue		
2. etasje	Trapperom, stue, bad/wc, bod, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

### 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:* Takoverbygg på verandaen er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Montert EL-billader i 2023 av ST-Elektro AS.  
Montert varmpumpe i 2021 av Xmont AS.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		45		45	
<b>SUM</b>		<b>45</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Petter Larsen Havnen Glenn Halvorsrud	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	806		0	992.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Harald Posts vei 81

### Hjemmelshaver

Anne Cecilie Furuseth Halvorsrud og Glenn Halvorsrud

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde på Myrvold 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, 992,6m<sup>2</sup>.

Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.

Hagen er opparbeidet med plen og diverse beplantning.

Gode lys- og solforhold.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

### Byggeår

2016

### Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

### Standard

Bygningen har standard fra byggeåret og har god funksjonalitet til bruksformålet.

Innvendig bod og deler av elektrisk anlegg på garasjen er utført av eier selv (ufaglært).

### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Beskrivelse

Frittstående garasje.  
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.  
Vegger er oppført med trebindingsverk.  
Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning.  
Saltakskonstruksjon av tre.  
Yttertaket er tekket med betongtakstein.  
Det mangler snøfangere på taket (det er fare for snøras).

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.  
Gangdør i formpresset hvitmalt utførelse.  
Vinduer av PVC med 2-lags glass.

Garasjerommet er avdelt med 1 isolert bod.

Det er adkomst til loft via enkel fast loftstrapp.  
Loftet er uisolert og har gangbart gulv.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	22.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	24.03.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	05.02.2013		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	27.03.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	09.03.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	
2	01.04.2026	Revidert rapport

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.