

Tilstandsrapport



Enebolig



Bokfinkveien 12, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 192, bnr. 1, fnr. 52

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 10816-26030

Referansenummer: NV4143

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

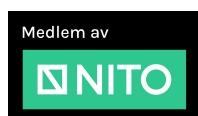
Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig

Petter Larsen Havnen

larsen@takstpartner.no

922 11 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 1967 og ble tilbygd med entre i 1968.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1968.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kneloft.
Undertak av trebord.
Loftet har adkomst via loftsluke med stige.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra ca. år 2000 iht. eier.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Undertaket er tekket med takpapp er fra byggeåret.

Takrenner og nedløp av metall fra byggeåret.
Pipebeslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående trebordkledning og det er liggende trebordkledning på gavler.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Det er vinduer fra byggeåret samt vinduer med produksjonsår 1978/1979.
Det er 2 vinduer i kjelleretasjen av nyere dato.

Entredør i edeltre utførelse - ukjent alder, men er av eldre dato.
Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2012.

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

Takoverbygd inngangsparti med skiferfliser på gulvet.
Trapp av strekkmetall.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, fliser, teppe, betong og plater.
Vegger: Trepanel, malt strie/malte flater, finerte plater, tapet og murpuss.
Himling: Trepanel og malte flater/plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv i kjelleretasjen er av betongdekke mot grunn og det er tilfarergulv i trekonstruksjon i enkelte rom.

Boligen har elementpipe.
Tilkoblet peisovn i stue 1. etasje og tilkoblet stålpes i kjellerstue.

Trapp: Trapp i metallkonstruksjon med trinn av tre.

Innerdører: 3-speils tredører.

Oppvarming: Vedfyring med 2 ildsteder.
Elektriske panelovner og frittstående elektriske varmekilder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i 1. etasje:
Baderommet har standard fra byggeåret med bruksslitasje.
Baderommet har nådd forventet brukstid som våtrom.
Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Vaskerom i kjelleretasje:
Vaskerommet har standard fra byggeåret med bruksslitasje.
Vaskerommet består av: Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter.
Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall.
Ventilator med avtrekk.
Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.
Det er avløpsrør av støpejern. Fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.
Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.
Det er naturlig avtrekk via lufting over taket fra baderommet.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2016 og er plassert på vaskerommet.

Sentralstøvsuger.

Elektrisk anlegg:
Anlegget er dels fra byggeåret og dels fra nyere tid.
Sikringsskap med automatsikringer fra 2022 iht. Samsvarserklæring i Boligmappa.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2003 iht. eier.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/lettbetong.
Tomten er skrånende ned mot øst hovedsaklig. Deler av tomten er flat.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra 1983 iht. tidligere salgsopplysninger.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det er oljetank av ukjent type nedgravd på eiendommen.
Oljetanken er ikke i bruk da fyring med fossilt brensel er forbudt i boliger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	182 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	161 m ²
Totalpris	3 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Kjelleretasjen har avvik med dagens bruk i forhold til tegningen.

Rom i kjelleretasjen er ikke godkjent iht. dagens bruk.

Rom i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til takhøyde, lysforhold eller til rømningsvei.

Garasje

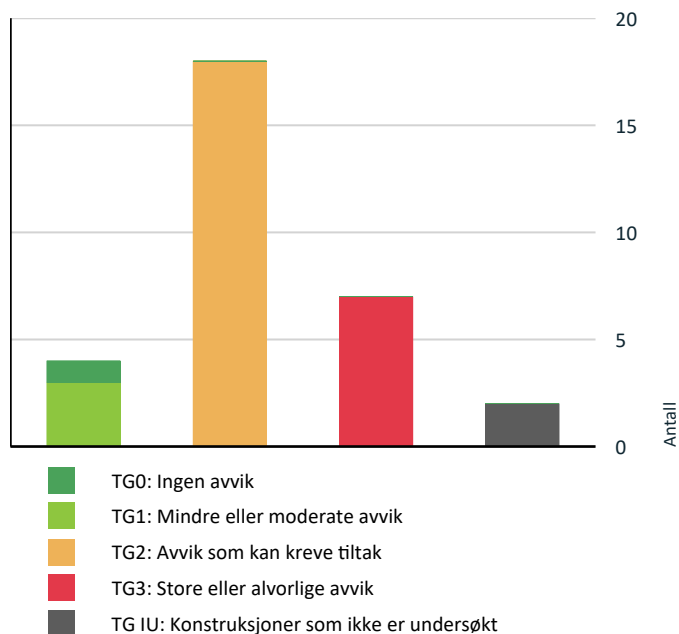
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasjens størrelse stemmer i forhold til tegningen.

Garasjen er snudd 90 grader i forhold til tegningen.

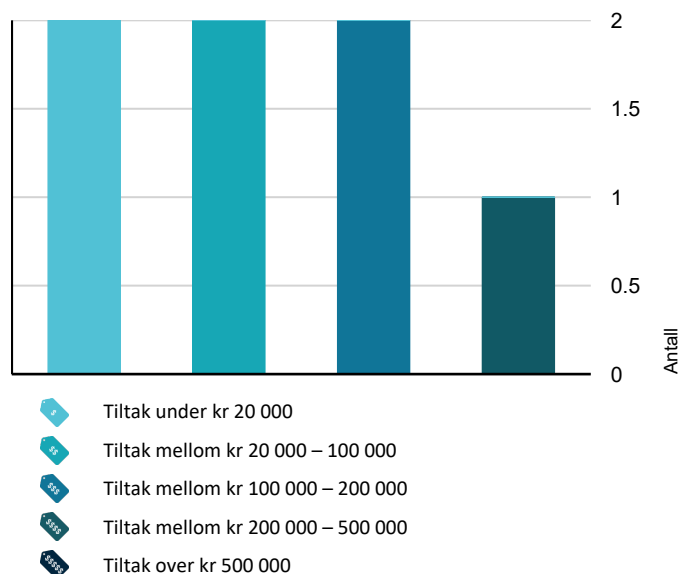
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [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 > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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 [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeår iht. eier og iht. tegning.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

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

Tilbygg / modernisering

1968	Tilbygg	Tilbygd med entre og bod i 1. etasje.
------	---------	---------------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra ca år 2000 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Undertaket er tekket med takpapp er fra byggeåret.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, 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 undertak.
Undertaket med takpapp er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Undertaket bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall fra byggeåret.
Pipebeslag av metall.

Vurdering av avvik:

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

Takrenner og nedløp har en del slitasje.
Det mangler snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner og nedløp bør skiftes ut for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snø- og isras, 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



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående treborkledning og det er liggende treborkledning på gavler.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det ble påvist råteskader i enkelte bord.

Det mangler beslag på veggen ved tilbygd entre. Her vil regnvann belaste kledningen og undertaket som igjen kan føre til skader over tid. Det er synlige skader på trebordkledningen her.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må lages vannbrett og beslag i overgang mellom vegg og tak over tilbygd entre for å hindre vanninntrenging og ytterligere skader på kledning og undertak.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut, for å redusere risiko for fremtidige råteskader og forlenge levetiden til fasaden.

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.

Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning, ytterligere råteskader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Værslitt trebordkledning.



Råteskade.



Manglende vannbrett og beslag.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kneloft.

Undertak av trebord.

Loftet har adkomst via loftsluke med stige.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er kun lufting med 2 små ventiler på loftet (begge gavlsider).

Det er ingen lufting i skråtaket/nedre kant ved gesimsen.

Det er fuktmerker og soppdannelse i undertaket - årsak er manglende lufting, dampbelastning fra underliggende etasje pga. brudd/dårlig utført dampspærre, fuktighet fra taktekking eller en kombinasjon av dette.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Påviste skader må utbedres.

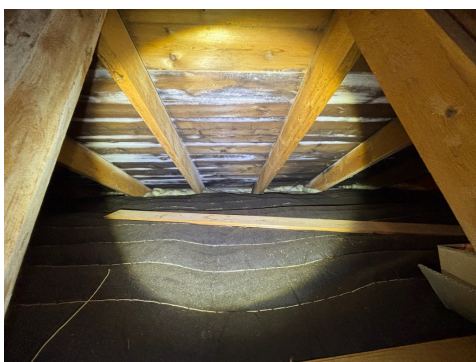
Lufting/ventilering må etableres i skråtaket og ved nedre kant ved gesimsen for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen. Undertaket må utbedres, og eventuelle skadde materialer må skiftes ut. Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene.

Dampspærre bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å hindre fuktvandring fra underliggende etasje.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for videre råte- og fuktskader, samt videre utvikling av sopp, noe som kan medføre store kostnader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



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

Det er vinduer fra byggeåret samt vinduer med produksjonsår 1978/1979.

Det er 2 vinduer i kjelleretasjen av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det mangler beslag på vannbrettet på vinduet i entre.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør foretas tiltak med overflatebehandling eller utskifting for å hindre ytterligere forringelse og skader.

Det bør monteres beslag på vannbrettet på vinduet i entre for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på vindu og omkringliggende bygningsdeler.



Tilstandsrapport



Manglende beslag på vannbrett.

! TG 2 Dører

Entredør i edeltre utførelse - ukjent alder, men er av eldre dato. Terrassedør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begge dørene subber i terskel og bør justeres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begge dørene bør justeres for å hindre videre slitasje på terskel og karm, samt for å sikre god funksjon og tetthet. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå skader på dørblad, terskel og karm.

! TG IU Terrasse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri, da skjulte skader eller mangler ikke kan utelukkes. Manglende vurdering kan medføre at eventuelle feil eller skader ikke oppdages og utbedres i tide, noe som kan føre til økte kostnader eller redusert sikkerhet.



! TG 2 Utvendige trapper

Takoverbygd inngangsparti med skiferfliser på gulvet. Trapp av strekkmetall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er ikke festet.

Det er sprekker og løse skiferfliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør festes og skiferflisene bør utbedres/skiftes ut.

Dersom tiltakene ikke gjennomføres er det fare for ytterligere skader.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, fliser, teppe, betong og plater.

Vegger: Trepanel, malt strie/malte flater, finerte plater, tapet og murpuss.

Himling: Trepanel og malte flater/plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis bruksslitasje og overflater med moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

Laminatgulv har stedvis svelling/skader i skjøter.

Det er stedvis gliper i gulvet/manglende listverk mot vegger, dørterskler mv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Overflater med bruksslitasje og skader bør utbedres eller skiftes ut for å oppnå ønsket standard og forhindre ytterligere forringelse. Svellede laminatgulv og gliper/manglende listverk bør utbedres for å unngå økt slitasje, samt for å sikre et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt resultat.

! TG 3 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Gulv i kjelleretasjen er av betongdekke mot grunn og det er tilfarergulv i trekonstruksjon i enkelte rom.

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er merkbare skjevheter i gulvet stedvis.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes oppretting av gulvet for å oppnå tilfredsstillende planhet og redusere skjevheter.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert bokomfort, problemer ved legging av nytt gulvbelegg, samt økt risiko for oppsprekking og knirk i gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

For å 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 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Tilkoblet peisovn i stue 1. etasje.

Tilkoblet stålpeis i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det mangler ildfast plate på gulvet foran peisen i kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet foran peisen i kjellerstuen for å redusere risikoen for brann ved glør eller aske som faller ut av ildstedet. Manglende ildfast plate kan føre til antennelse av gulv og alvorlige brannskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Kjellerstue har betonggulv med teppe og veggene har plater. Hulltaking er foretatt i kjellerstue uten å påvise unormale fuktforhold. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble gjort fuktmålinger med stikkelektroder og det ble gjort visuell inspeksjon. Målingene og inspeksjonen viste ingen tegn til fuktskader.

Iht. forskrift til avhendingsloven ble det foretatt hulltaking ett sted i kjelleretasjen.

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. Selv om det ikke ble avdekket skader eller høye fuktverdier ved hulltakingen kan dette ikke utelukkes andre steder i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eventuell oppussing av etasjen bør dampspærren/plasten fjernes for å redusere risikoen for innestengt fukt og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig tilsyn med kjellerrommet, da rom under terreng generelt har økt risiko for fuktproblemer, selv om det ikke ble påvist skader ved denne inspeksjonen.



TG IU Kryp Kjeller

Tilbygd entre og bod har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ingen tilgang til krypkjelleren. Det er ventiler i muren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Krypkjeller ble kun besøkt fra ventiler.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres adkomst til krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.

Videre undersøkelser bør utføres for å avdekke eventuelle skjulte fukt- eller råteskader, da manglende tilgang medfører økt risiko for uoppdagede skader i konstruksjonen.



TG 2 Innvendige trapper

Trapp i metallkonstruksjon med trinn av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte trinn er løse.

Det mangler rekkverk og det er for store åpninger i trinn iht. krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse trinn bør festes forsvarlig, og rekkverk må monteres i henhold til gjeldende krav.

For store åpninger i trinnene bør reduseres slik at de ikke overstiger 10 cm.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fall- og personskafer.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen 3-speils tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører bør justeres for å hindre videre slitasje på dør og karm, samt for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid oppstå økt slitasje og skade på både dørblad og karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Baderommet har standard fra byggeåret med bruksslitasje. Baderommet har nådd forventet brukstid som våtrom.

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

Gulv: Fliser. Gulvet har fall til sluk med totalt ca. 30mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vegger: Våtromstapet.

Oppvarming: Elektrisk panelovn.

Ventilasjon: Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har nådd forventet brukstid som våtrom.

Støpejernssluk er fra byggeåret.

Baderommet har ingen membranløsning/tettesjikt.

Det er løse fliser, sprekker i fliser og manglende fliser på gulvet.

Tapeten på veggene har slitasje, er løs, har løse skjøter og er utett.

Baderomsinnredningen og dusjkabinettet har stor slitasje.

Det er kun naturlig ventilasjon med ventil.

Konsekvens/tiltak

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

Baderommet må totalrenoveres, inkludert utskifting av sluk, etablering av godkjent membran/tettesjikt, utbedring av gulv og vegger, samt oppgradering av innredning og ventilasjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannskader, fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert funksjon og levetid for baderommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

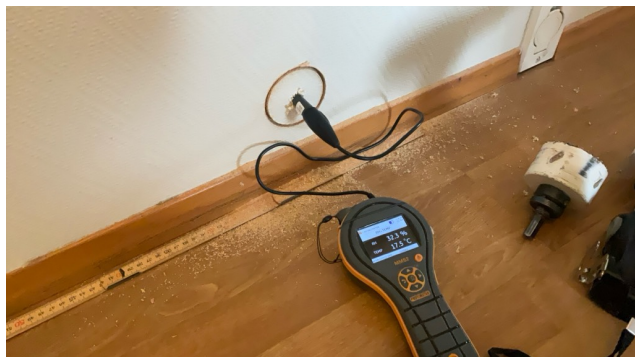
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang 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.

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom i kjelleretasje.
Vaskerommet har standard fra byggeåret med bruksslitasje.

Vaskerommet består av: Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Gulv: Malt betonggulv. Gulvet har fall til sluket.
Vegger: Malt murpuss.

Oppvarming: Ingen fast varmekilde.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har ingen membranløsning/tettesjikt.
Støpejernssluk er fra byggeåret.
Det er malingsflass på gulvet.
Kun naturlig ventilasjon med veggventil.

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet bør totalrenoveres med etablering av godkjent membran/tettesjikt og utskifting av sluk for å oppfylle dagens krav til våtrom.

Malingsflass på gulvet bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse av overflaten.

Ventilasjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktskader og mugg.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader, lekkasjer og fuktrelaterte problemer i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vaskerommet har vegger av mur/lettklinker og hulltaking er dermed ikke mulig.

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på vegger/grunnmur og i betonggulvet på vaskerommet.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen på vegger og gulv, for eksempel ved å bedre fuktsikring.

Forhøyede fuktverdier kan over tid føre til skader på konstruksjonen, utvikling av sopp og mugg, samt redusert innneklima.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter.
Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall.
Ventilator med avtrekk.
Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

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

Innredningen er av eldre dato og har bruksslitasje og stedvise skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskiftning av kjøkkeninnredningen for å opprettholde funksjon og unngå ytterligere forringelse.

Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

Det er naturlig avtrekk via lufting over taket fra baderommet.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2016 og er plassert på vaskerommet.

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.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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.

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 bygningssakkyndig 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.

Elektrisk anlegg.

Anlegget er dels fra byggeåret og dels fra nyere tid.

Sikringsskap med automatsikringer fra 2022 iht. Samsvarserklæring i 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.
1967
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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 Det er en ødelagt stikkontakt i bod i kjelleretasjen (berøringsfare for elektrisitet), må utbedres.
Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2003 iht. eier.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplaten mangler klemlist/topplist og dette kan forårsake inndriv av vann mellom grunnmursplaten og grunnmuren som igjen kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Klemlist/topplist på grunnmursplaten må etableres for å hindre vanninntrengning mellom grunnmursplaten og grunnmuren, da dette kan føre til fuktskader på konstruksjonen.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/lettbetong.

TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Det er stedvis dårlig fall fra grunnmuren og ut på terrenget.

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

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra 1983 iht. tidligere salgsopplysninger.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

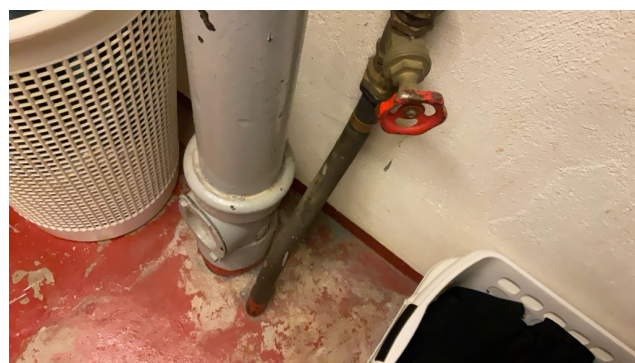
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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.



TG 3 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type nedgravd på eiendommen.
Oljetanken er ikke i bruk da fyring med fossilt brensel er forbudt i boliger.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Iht. Aurskog-Høland kommune:

Oljetanker mindre enn 3 200 liter kan stå nedgravd, men de må tømmes, rengjøres og fylles med godkjent fyllingsmasse når de tas ut av bruk.

Tankens påfyllingsrør skal låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at tanken ikke er i bruk for å hindre at utilsiktet påfylling skjer. Melding om at tanken er tatt ut av bruk skal sendes kommunalteknisk drift.

Manglende sanering kan medføre lekkasjer og forurensning, noe som kan føre til omfattende og kostbare saneringsarbeider, samt økonomiske og juridiske konsekvenser for eier.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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 bygningsakkordene 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger i området for Marin Leire/kvikkleire iht. NVE.

Det mangler rekkverk på trapp til terrassen.

Det er ikke godkjent rømningsvei fra rom i kjelleretasjen.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på radonmåling.

Det mangler rekkverk og håndløper på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk på utvendige og innvendige trapper, samt håndløper på vegg i innvendig trappeløp, for å redusere risikoen for fallulykker.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.

Det bør etableres godkjent rømningsvei fra rom i kjelleretasjen for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen nødsituasjon.

Radonmåling bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, da manglende måling og radonsperre gir økt risiko for helseskadelige radonnivåer.

Det anbefales å innhente geoteknisk vurdering på grunn av eiendommens beliggenhet i ras- og skredutsatt område, for å avklare risiko og eventuelle nødvendige sikringstiltak.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

161 m²/161 m²

Enebolig: Entré, 4 Bod, Gang, Bad, 4 Soverom, Kjøkken, Stue, Trapperom, Kjellerstue, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 250 000

Fradrag for festet tomt

-

60 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 2 519	01.08.2025	Kr. 2 519	Kr. 60 000

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tiurveien 2B ,1930 AURSKOG 142 m² 1970	2 sov		15-06-2025	4 000 000	3 925 000		3 925 000	27 641
2	Jerpeveien 14 ,1930 AURSKOG 155 m² 1971	2 sov		18-09-2025	3 750 000	3 900 000		3 900 000	22 941
3	Jerpeveien 8 ,1930 AURSKOG 154 m² 1971	3 sov		13-03-2025	3 890 000	4 000 000		4 000 000	21 858
4	Haukeveien 7 ,1930 AURSKOG 177 m² 1970	3 sov		12-03-2025	4 300 000	4 500 000		4 500 000	21 028
5	Linåkerveien 14 ,1930 AURSKOG 124 m² 1970	2 sov		18-07-2024	3 590 000	3 300 000		3 300 000	19 760
6	Øitunveien 3 ,1930 AURSKOG 173 m² 1975	3 sov		27-05-2025	3 590 000	3 400 000		3 400 000	18 280
7	Falkeveien 4 ,1930 AURSKOG 160 m² 1973	3 sov		31-08-2025	3 990 000	3 200 000		3 200 000	17 204
8	Kirkebyveien 8 ,1930 AURSKOG 136 m² 1968	3 sov		19-12-2024	2 500 000	2 500 000		2 500 000	13 298

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.	20 000
Festeavgift	Kr.	2 519
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 000 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 120 000

Tomteverdi

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

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

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

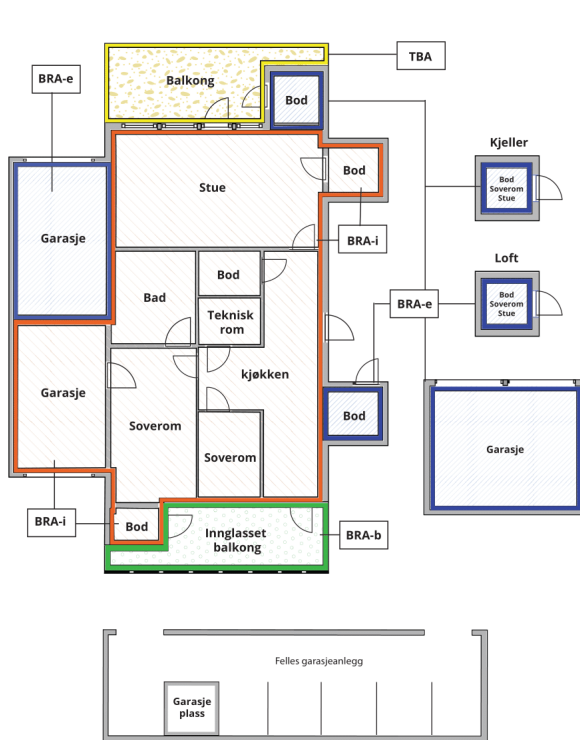
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	87			87	40
Kjelleretasje	74			74	
SUM	161				40
SUM BRA	161				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Kjelleretasjen har avvik med dagens bruk i forhold til tegningen.

Rom i kjelleretasjen er ikke godkjent iht. dagens bruk.

Rom i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til takhøyde, lysforhold eller til rømningsvei.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skiftet innmat i sikringsskapet til automatsikringer av ST Elektro AS i 2022 iht. Samsvarserklæring.

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		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjens størrelse stemmer i forhold til tegningen.

Garasjen er snudd 90 grader i forhold til tegningen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Rolf Yngve Harfallet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	1	52	0	1579.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Bokfinkveien 12	01.08.1965			01.08.2045		01.08.2064	

Hjemmelshaver
Rolf Yngve Harfallet.
Tove Harfallet's bo.

Kommentar

Det kan være betingelser i festekontrakten som gir adgang til justering av festeavgiften ved eierskifte. Eventuell ny justert festeavgift etter eierskifte må undersøkes nærmere.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde sentralt på Aurskog. 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.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Iht. reguleringskartet er det planlagt en vei over denne eiendommen og der hvor denne boligen står. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig etat om konsekvensen av dette.

Om tomten

Eiendommen har festet tomt, 1.579,8m².

Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.

Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.

Gode lys- og solforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår

1968

Kommentar

Byggeår iht. eier/tegning.

Standard

Bygningen har enkel standard fra byggeåret hovedsaklig, med bruks- og aldersslitasje.

Taktekking med pappshingel er fra ca. 2010 iht. eier.

Betonggulvet har slitasje.

Utvendig fasade har værslitasje og det er spredte råteskader i fasade/trebordkledningen.

Trebordkledningen står for nære bakken, vil ha fuktoppsug og bli skadet.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med liggende trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertakket er tekket med pappshingel.

Vippeport i trekonstruksjon.

Gangdør i enkel trekonstruksjon.

1 trevindu med koblet glass.

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
Kommunalinformasjon	01.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Eier	01.03.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	12.02.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	01.03.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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