

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Elvebakken 14, 1930 AURSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 192, bnr. 627

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 10816-26064

Eiendomsverdi ref nr: QB1863

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
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

! 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 2006.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2006.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Undertak av sutakplater.
Møneloft. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

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

Entredør i malt formpresset utførelse med glassfelt med 2-lags glass.
Entredør til vaskerom og bod i malt formpresset utførelse.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med 2 glassfelt med 2-lags glass.
Dørene er fra byggeåret.

Terrasse i trekonstruksjon på mark. Spaltegulv av tre.
2 motoriserte markiser.

Carport i trekonstruksjon med gruset/singlet dekke.
Åpen trekonstruksjon på punktfundamenter med trestolper.
Saltakskonstruksjon av tre teknet med betongtakstein.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett og heltregulv.
Vegger: Panelplater, fliser og trepanel.
Himling: Himlingsplater og trepanel. Utstrakt bruk av downlights.

Bod med utvendig inngang har:
Gulv: Betonggulv.
Vegger: Panelplater.
Himling: Himlingsplater.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Trapp: 90 graders tretrapp.

Innerdører: 1-speils hvitmalt dører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue.
Luft til luft varmepumpe i stue og på 1 soverom.
Elektrisk gulvvarme i entre/gang, vaskerom, bad og kjøkken/stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc:
Baderommet har standard fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Bad/wc består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.
Hjørnebadekar. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. 1 høyskap.

Vaskerom:

Vaskerommet har standard fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Leveransbeskrivelse som beskriver at det er benyttet membran, men ingen ytterligere beskrivelse.
Vaskerommet består av: Vaskeum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette sorte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin.
Det er lekkasjevarsler og vannstoppesystem i kjøkkenbenken.

Innredningen er fra byggeåret og ble modernisert i 2023 med skifte av fronter, benkeplate, skuffeseksjoner, utstyr og hvitevarer.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert 2 stk. luft til luft varmepumper. (stue og 1 soverom).
Varmepumpen i stue har produksjonsår 2018.
Varmepumpen på soverommet har produksjonsår 2016.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er fra byggeåret og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Det er fremvist Samsvarserklæring på nyinstallasjonen datert 18.0.2006.
Det er fremvist Samsvarserklæring på tilleggsarbeider datert 24.04.2019 (Opplegg til ladestasjon).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2006. Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Tomten er hovedsaklig flat.
Det er fall på terrenget fra grunnmuren og utover der hvor det er mulig å måle.

Beskrivelse av eiendommen

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 | 159 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 127 m ² |
| Totalpris | 4 500 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Plantegningen av 1. etasje har avvik i forhold til dagens bruk. Vaskerommet er godkjent som bod og har kun utvendig adkomst på tegningen.

Kjølerommet er ikke beskrevet på tegningen.

Boden har utvendig adkomst i dag og er beskrevet med innvendig adkomst på tegningen.

Omdisponeringen er søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt. For at rommene skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Plantegningen av 2. etasje stemmer med dagens bruk.

Garasje

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

Garasjen er bygget mindre enn beskrevet på tegningen.

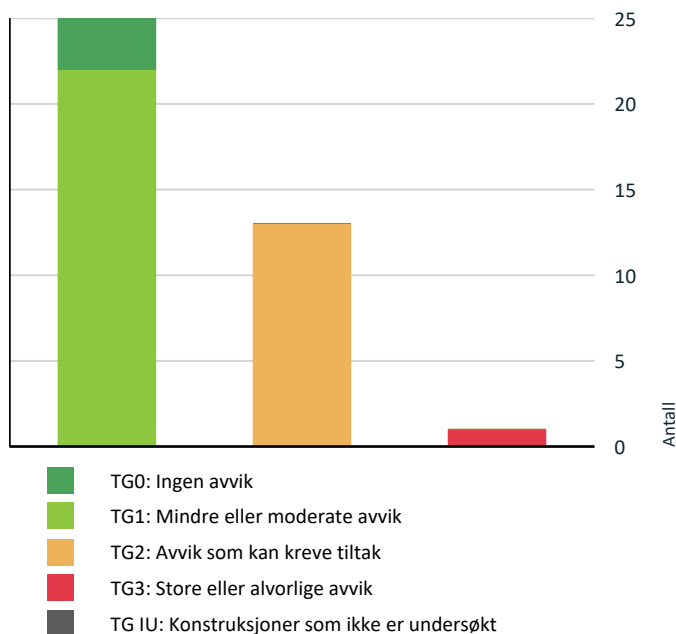
Tilbygd bod er ikke beskrevet på tegningen.

For at bygningen skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om/byggemeldes.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

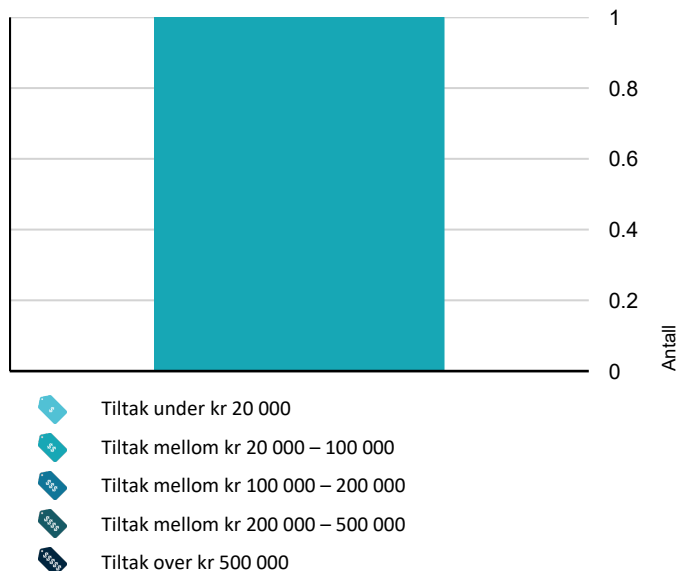
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

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 > Terrasse [Gå til side](#)

! Utvendig > Carport [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeår iht. matrikelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

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

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 bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.



! TG 1 Nedløp og beslag

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

! TG 1 Veggkonstruksjon

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

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Undertak av sutaksplater.
Møneloft. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør i malt formpresset utførelse med glassfelt med 2-lags glass.
Entredør til vaskerom og bod i malt formpresset utførelse.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med 2 glassfelt med 2-lags glass.
Dørene er fra byggeåret.

TG 2 Terrasse

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon på mark.
Spaltegulv av tre.
2 motoriserte markiser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen beveger seg i forhold til tele/telehiv i grunn, som gir skjevheter i konstruksjonen.

Terrassen har noe slitasje med tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:
- Lokal utbedring/utsiftning bør utføres.

Terrassen bør overflatebehandles for å beskytte treverket mot videre slitasje og forlenge levetiden.

Det bør utføres utbedringer av fundamentering, markisolering og oppretting av konstruksjonen for å rette opp skjevheter. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skjevhetene forverres over tid og føre til svekket funksjon.



TG 2 Carport

Beskrivelse

Carport i trekonstruksjon.
Gruset/singlet dekke.
Åpen trekonstruksjon på punktfundamenter med trestolper.
Saltakskonstruksjon av tre tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er loddavvik/skjevhet i 1 stolpe til carporten - Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å holde loddavviket/skjevheten i stolpen under oppsikt og vurdere eventuelle utbedringer for å sikre konstruksjonens stabilitet. Dersom skjevheten øker, kan det medføre skader og behov for utbedringer.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Fliser, parkett og heltregulv.
Vegger: Panelplater, fliser og trepanel.
Himling: Himlingsplater og trepanel. Utstrakt bruk av downlights.

Bod med utvendig inngang har:

Gulv: Betonggulv.
Vegger: Panelplater.
Himling: Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svelleskader/sprekker i skjøter på parkettgulvet på 1 soverom pga. tidligere lekkasje fra varmepumpen.

Det er bom (hulrom) i fliser mot entredøren (det er lagt hel flis mellom overgang ringmur og betonggulvet).

Det er stedvis slitasjemerker på parkettgulvet.

Det er sprekker i parkettskjøter stedvis (forandres med årstiden/luftfuktighet).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom (hulrom) har fare for å løsne og/eller spreke og det må da gjøres tiltak.

Overflater med avvik bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.

Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.



TG 2 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.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Beskrivelse

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

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 1. etasje. Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Tilstandsrapport



TC 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har 90 graders tretrapp.



TC 1 Innvendige dører

Beskrivelse

1-speils hvitmalte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har standard fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Leveransbeskrivelse som beskriver at det er benyttet membran, men ingen ytterligere beskrivelse.



1. ETASJE > VASKEROM

TC 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panelplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtzone på veggen er ved vaskekummen som har malte panelplater.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Uegnede materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å unngå risiko for fuktskader og påfølgende skade på konstruksjonen.

1. ETASJE > VASKEROM

TC 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall mot sluk er målt til 5mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør foretas utbedring av fallforhold slik at høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved dør tilfredsstillende gjeldende krav.

Konsekvensen av utilstrekkelig fall er økt risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som kan føre til at vann blir stående på gulvet eller renner ut av rommet ved lekkasje. Dette kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og skade på dørterskel og omkringliggende områder.

1. ETASJE > VASKEROM

TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Tilstandsrapport

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

Det ser ut til at membran kun er smurt over sluket og det mangler slukmansjett/membran under klemringen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
 - Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Det bør etableres korrekt membranløsning med slukmansjett og membran under klemring for å sikre tett overgang mellom gulv og sluk. Mangelfull utførelse medfører økt risiko for vannlekkasje og fuktskader.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Membran og tettesjikt - vegger

Beskrivelse

Veggene har panelplater og ikke noen form for tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Det mangler membran på veggen i våtsonen til vaskekummen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres tettesjikt/membran i våtsonen til vaskekummen for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre risikoen for fuktskader ved bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vaskerommet har vegger mot yttervegg og mot kjølerom og hulltaking er dermed ikke mulig.

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

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Baderommet har standard fra byggeåret.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Leveransbeskrivelse som beskriver at det er benyttet membran, men ingen ytterligere beskrivelse.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. fra gulv ved døren til sluket under badekaret. Fall mot sluk er målt til 15mm. fra gulv ved døren til sluket under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekker i 2 fliser på gulvet under servantskapet.

Konsekvens/tiltak

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

Sprukne fliser må skiftes ut for å opprettholde funksjonalitet og estetikk.



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det ser ut til at membran kun er smurt over sluket og det mangler slukmansjett/membran under klemringen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres korrekt membranløsning med slukmansjett og membran under klemring for å sikre tett overgang mellom gulv og sluk. Mangelfull utførelse medfører økt risiko for vannlekkasje og fuktskader.



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Hjørnebadekar. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. 1 høyskap.

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 entre 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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette sorte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin.
Det er lekkasjevarsler og vannstoppesystem i kjøkkenbenken.

Innredningen er fra byggeåret og ble modernisert i 2023 med skifte av fronter, benkeplate, skuffeseksjoner, utstyr og hvitevarer.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom.

Det er synlige ventiler i konstruksjonen med lufting rundt.
Kjøleaggregatet er plassert mot vaskerommet.

Vurdering av avvik:

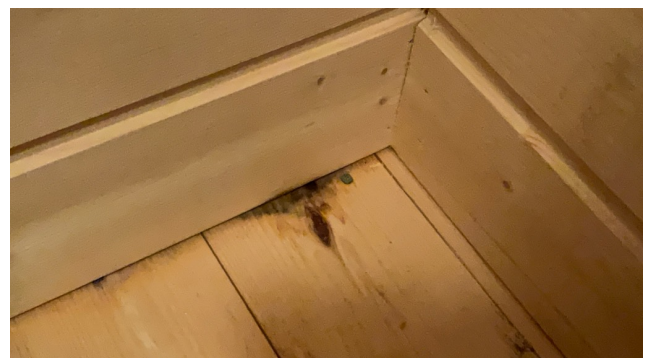
- Det er avvik:

Det ble påvist et lite felt med misfarging med svartesopp i overgang gulv/vegg på kjølerommet. Årsak er ukjent men misfarging kan oppstå pga. kondens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Misfargingen bør vaskes vekk og området holdes under oppsikt for å avdekke eventuell videre utvikling.
Dersom misfargingen skyldes kondens, kan det medføre økt risiko for fuktskader og soppvekst i konstruksjonen.
Videre undersøkelser bør vurderes dersom problemet vedvarer.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

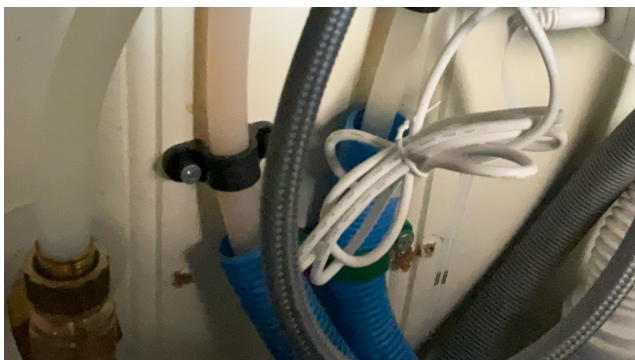
Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tettemuffer bør monteres i enden av varerørene i kjøkkenbenken for å hindre at eventuelt lekkasjevann kan trenge ut i omkringliggende konstruksjon.

Manglende tettemuffer øker risikoen for fuktskader og bygningsmessige skader ved lekkasje.



! 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 2 stk. luft til luft varmepumper. (stue og 1 soverom).

Varmepumpen i stue har produksjonsår 2018.

Varmepumpen på soverommet har produksjonsår 2016.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er fra byggeåret og er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den 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 18.0.2006.

Det er fremvist Samsvarserklæring på tilleggsarbeider datert 24.04.2019 (Opplegg til ladestasjon).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

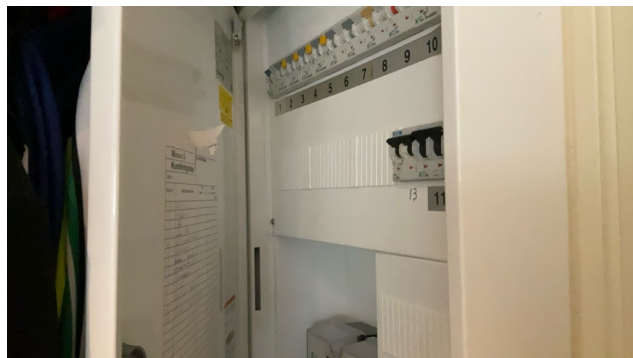
Nei

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

Ja

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2006.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis riss i grunnmursplatene.

Det mangler fuge/tetting i skjøter på grunnmursplatene stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Grunnmurselementene bør fuges og tettes i skjøtene for å hindre vann- og fuktinntrenging, som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

Sprekker og riss bør følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell utvikling eller nye skader.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er hovedsaklig flat.
Det er fall på terrenget fra grunnmuren og utover der hvor det er mulig å måle.

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.

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 bygnings sakkyndige 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 befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Det ble foretatt radonmåling og det er utstedt radonsertifikat fra Norsk Radonrådgivning som beskriver at målinger over 60 dager viste at radonnivåer ble målt til under foregrensen satt av Statens Strålevern.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for Flom iht. kommuneplanen.

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot flom på eiendommen.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
127 m²/122 m²

Enebolig: Entré, Vaskerom, Kjølerom, Bad, Kjøkken, 2 Stuer, 2 Trapperom, Bod, 3 Soverom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESgj. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|--|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Rugsvingen 44 ,1930 AURSKOG 102 m ² 2018 3 sov | 25-01-2026 | 4 500 000 | 4 350 000 | 31 486 | 4 381 486 | 41 335 |
| 2 Rugsvingen 36 ,1930 AURSKOG 106 m ² 2018 3 sov | 09-02-2026 | 4 250 000 | 4 250 000 | 31 075 | 4 281 075 | 40 388 |
| 3 Elvebakken 19 ,1930 AURSKOG 147 m ² 2021 3 sov | 20-02-2023 | 5 990 000 | 5 750 000 | | 5 750 000 | 39 116 |
| 4 Rugsvingen 42 ,1930 AURSKOG 102 m ² 2018 3 sov | 25-08-2025 | 4 100 000 | 3 950 000 | 33 423 | 3 983 423 | 37 579 |
| 5 Rugsvingen 26 ,1930 AURSKOG 101 m ² 2018 3 sov | 05-09-2024 | 3 990 000 | 3 800 000 | 43 252 | 3 843 252 | 36 602 |
| 6 Harald Posts vei 29 B ,1930 AURSKOG 131 m ² 2013 3 sov | 06-04-2025 | 4 290 000 | 4 340 000 | | 4 340 000 | 32 388 |
| 7 Harald Posts vei 35 A ,1930 AURSKOG 131 m ² 2012 2 sov | 03-11-2025 | 4 250 000 | 4 125 000 | | 4 125 000 | 30 784 |
| 8 Elvebakken 4 ,1930 AURSKOG 139 m ² 1973 3 sov | 09-07-2024 | 4 450 000 | 4 350 000 | | 4 350 000 | 29 000 |

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

| Årlige kostnader | | |
|---|------------|---------------|
| Kommunale avgifter. Antatt beløp. | Kr. | 19 500 |
| Eiendomsskatt. Antatt beløp. | Kr. | 6 800 |
| Forsikring. Antatt beløp. | Kr. | 10 000 |
| Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp. | Kr. | 20 000 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 56 500 |

| Teknisk verdi bygninger | | |
|--|------------|------------------|
| Enebolig | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 4 500 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 950 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 3 550 000 |

| | | |
|--|------------|----------------|
| Garasje | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 360 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 80 000 |
| Sum teknisk verdi - Garasje | Kr. | 280 000 |

| | | |
|------------------------------------|------------|------------------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 3 830 000 |
|------------------------------------|------------|------------------|

| 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. | 1 000 000 |
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 1 000 000 |

| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 4 850 000 |

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

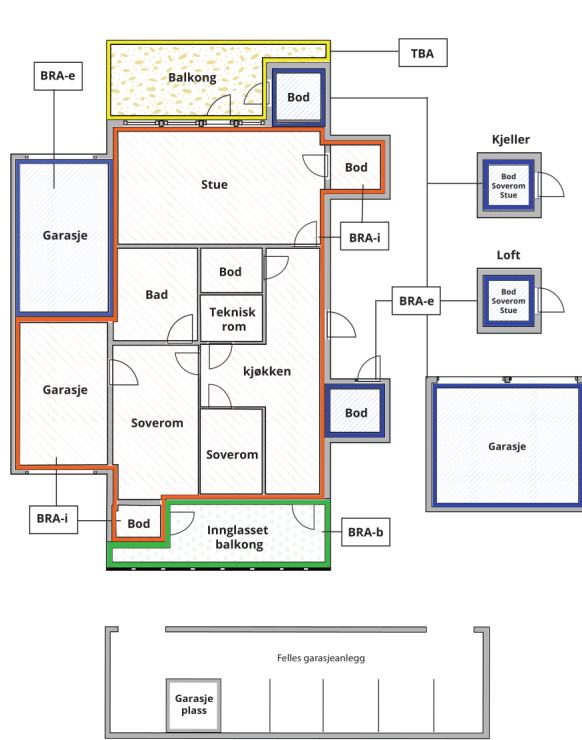
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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.

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 1. etasje | 76 | 5 | | 81 | 100 | | 81 |
| 2. etasje | 46 | | | 46 | | 12 | 58 |
| SUM | 122 | 5 | | | 100 | 12 | 139 |
| SUM BRA | 127 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Entré/gang, vaskerom, kjølerom, bad/wc, kjøkken, stue, trapperom | Bod | |
| 2. etasje | Entré/gang, vaskerom, kjølerom, bad/wc, kjøkken | | |

Kommentar

Terrasseareal (TBA) er ca. 100m² (terrasser og takoverbygd inngangsparti).

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: Plantegningen av 1. etasje har avvik i forhold til dagens bruk.
Vaskerommet er godkjent som bod og har kun utvendig adkomst på tegningen.
Kjølerommet er ikke beskrevet på tegningen.
Boden har utvendig adkomst i dag og er beskrevet med innvendig adkomst på tegningen.

Omdisponeringen er søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt.
For at rommene skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring.
Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Plantegningen av 2. etasje stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Rørleggerarbeid utekran og kjøkken i 2022 av rørlegger Aarstad og Sønner AS.
Rørleggerarbeid på kjøkken i 2026 av Rørlegger Kriebel AS.

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 32 | | 32 | |
| SUM | | 32 | | | |
| SUM BRA | 32 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | | Garasje | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er bygget mindre enn beskrevet på tegningen.
Tilbygd bod er ikke beskrevet på tegningen.
For at bygningen skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om/byggemeldes.
Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------------|---------------|
| 24.4.2026 | Petter Larsen Havnen | Takstingeniør |
| | Anne Slåsletten | Kunde |
| | Ragnar Slåsletten | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------------------|------|------|------|------|----------------------|-------------------------|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND | 192 | 627 | | 0 | 925.2 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Elvebakken 14

Hjemmelshaver

Anne Slåsletten og Ragnar Slåsletten.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ca. 2km. utenfor Aursmoen/handelssentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark. Det er offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Aursmoen har barnehager og skole med 10 trinn.

Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 925,2m².

Adkomst og gårdsplass er opparbeidet med gjenbruksasfalt.

Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.

Det er fjell i dagen på tomten.

Gode lys- og solforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

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.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med liggende treborkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med betongtakstein. Det mangler snøfangere og det er fare for snøras.

Leddport i trekonstruksjon med motorisert åpner.

Gangdør i trekonstruksjon.

Lader for EL-bil.

Garasjerommet er enkelt og ufagmessig isolert og innredet.

Det mangler lufting/luftespalte bak ytterkledningen og garasjen egner seg da ikke for isolering (det kan oppstå kondenspunkt i veggen som kan føre til skader).

Garasjen har loft som har adkomst via loftslykke med nedfellbar stige.

Loftet er enkelt og ufagmessig innredet. Loftet har lav takhøyde og ikke måleverdig bruksareal.

Garasjen er tilbygd med bod i enkel trekonstruksjon.

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 | 09.04.2026 | | Gjennomgått | 7 | Nei |
| Kommunalinformasjon | 23.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 24.04.2026 | Som fremviste eiendommen og ga opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Statens Kartverk | 07.04.2026 | Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 24.04.2026 | Kart via kommunens digitale karttjeneste | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 28.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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