

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Eikebergveien 7, 1930 AURSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 204, bnr. 30

## Markedsverdi

**4 250 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m<sup>2</sup> BRA-i: 161 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.09.2024

Rapportdato: 16.09.2024

Oppdragsnr.: 10816-24118

Referansennummer: PC8801

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Rapportansvarlig

Petter Larsen  
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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1956.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2017.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1956

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.

Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Entredører i 1. etasje og kjelleretasje i

formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.

Terrassedør er skyvedør i malt trekonstruksjon

med glassfelt med 2-lags glass.

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Saltakskonstruksjon av tre teknet med betongtakstein.

Vegger i trekonstruksjon med enkel innglassing med enkle glassfelt.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

På del er det opprinnelig veranda av betong under.

Del av terrasse er takoverbygd med pulttakskonstruksjon av tre teknet med betongtakstein.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser og laminat.

Vegger: Trepanel, malte slette flater og fliser.

Himling: Trepanel og malte slette flater.

Gulv i kjeller er av betong mot grunn.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Trapper: 180 graders malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje. 90 graders tretrapp mellom kjeller og 1. etasje.

Innerdører: 3-speils formpressede dører og slette dører.

Oppvarming: Vedfyring med vedovn i spisestue.

Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Elektrisk gulvvarme i entre/trapperom, badrom og 2 boder i kjelleretasje.

Elektrisk gulvvarme i entre/gang i 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme på toalettrom i 2. etasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i kjelleretasje består av: Dusjnise.

Boblekar. Benkeskap med nedfelt vaskekum.

Opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.

Ventilator med kullfilter.

Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

### SPELALROM

[Gå til side](#)

Badstue med elektrisk badstueovn i kjelleretasje.

Toalettrom i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc.

Toalettrom i 2. etasje består av: Veggmont. wc, servantskap og speil med lys.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er dels av kobber og dels av plast med rør-i-rør.  
Det er avløpsrør av plast.  
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er fra 2016 iht. eier.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler i enkelte rom.  
Det er elektrisk avtrekksvifte på badetrom i kjelleretasje.

Røykvarslere og slukkeapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Det antas å være drenering med drensør av plast rundt grunnmur.  
Bygningen har grunnmur av betong.  
Tomten er hovedsaklig flat.  
Utvendige avløpsrør er av plast,  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og har ukjent alder og de antas å være over 25 år.  
Det er avløp til minirensesanlegg på eiendommen.  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	207 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	161 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 250 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

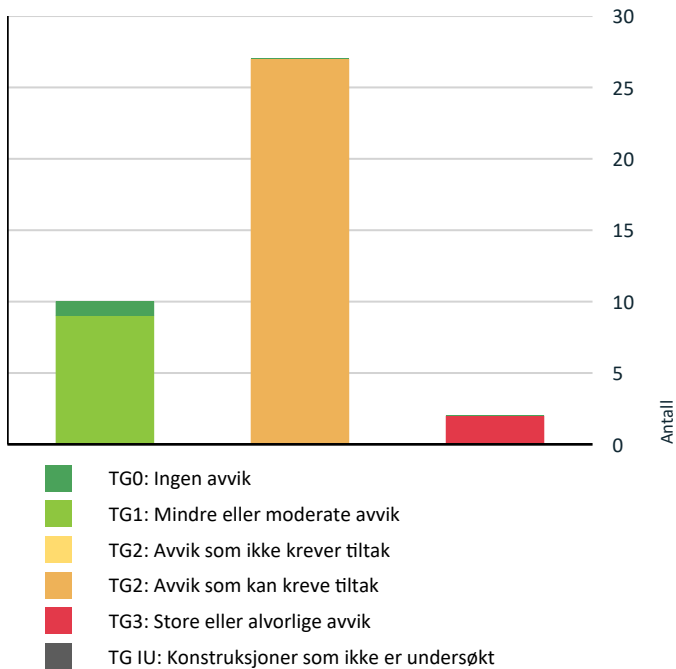
- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger ikke plantegninger av boligen i kommunens arkiver.  
Det foreligger kun fasadetegning i forbindelse med byggesak med takoverbygd veranda, terrasse og inngangsparti.  
Takoverbygg på terrasse er fjernet av eier i senere tid.

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver da garasjen er unntatt søknadsplikt (under 50m<sup>2</sup>) og garasjen ikke er byggemeldt.  
Det er fremvist tegninger av eier og tegningene stemmer med dagens bruk.  
Det er gjort avtale med grunneier av naboeiendommen om plassering av garasjen.

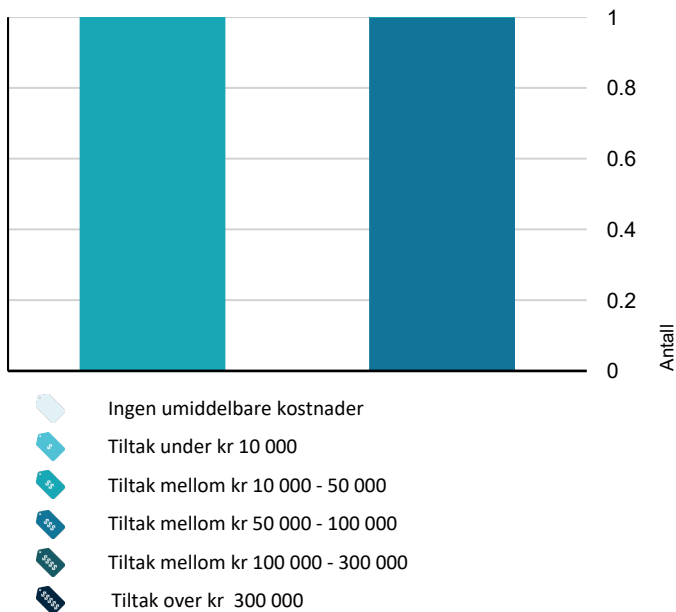
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

- ! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjeller [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1956

**Kommentar**  
Byggeår iht. eier/tidligere  
salgsopplysninger.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd.

### Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	Tilbygd med takoverbygd inngangsparti iht. eier.
------	---------	---

### Vurdering av avvik:

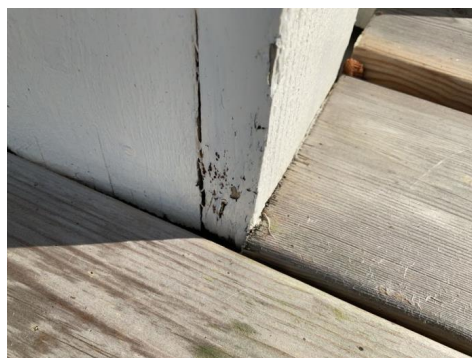
- Det er avvik:

Det ble funnet råteskade i bunn av 1 bord på vegghjørne mot syd/vest.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet trebord bør skiftes ut.



## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2012 iht. eier. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Antas fra 2012.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på taket.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det bør monteres snøfangere, spesielt over inngangspartiet til kjelleretasjen.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger er utforet og etterisolert i senere tid. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord.

### Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Undertaket er stedvis misfarget etter tidligere lekkasje - spesielt rundt pipe. Det ble ikke registrert noe fuktighet i undertaket på befaringen.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Loft er konstruksjon som jevnlig bør kontrolleres.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble påvist vinduer med produksjonsår 2001, 2003 og 2011. Vinduene har normal slitasje.

### Dører

# Tilstandsrapport

Entredører i 1. etasje og kjelleretasje i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.  
Terrassedør er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2011.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredørene mangler terskelbeslag/tetting i bunn.  
Entredør i kjelleretasje har slitasje og små svelleskader.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene bør utbedres.

## TG 2 Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.  
Motorisert terrassemarkise.  
På del er det opprinnelig veranda av betong under.  
Del av terrasse er takoverbygd med pulttakskonstruksjon av tre teknet med betongtakstein.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er kun ca. 80cm.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



## TG 1 Takoverbygd inngangsparti

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.  
Saltakskonstruksjon av tre teknet med betongtakstein.  
Vegger i trekonstruksjon med enkel innglassing med enkle glassfelt.



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Gulv: Fliser og laminat.  
Vegger: Trepanel, malte slette flater og fliser.  
Himling: Trepanel og malte slette flater.

Gulv og overflater er vesentlig fornyet i senere tid og har normalt god standard.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis bom (hulrom) i enkelte gulvfliser. Fliser med bom har fare for å løsne over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom flisene løsner må det gjøres tiltak/utbedringer.

## TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.  
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

## TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

## 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

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

## TG 3 Gulv mot grunn/gulv i kjeller

# Tilstandsrapport

Gulv i kjeller er av betong mot grunn.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

## 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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Tilkoblet vedovn i spisestue.  
Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.  
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjeller har betonggulv med fliser og veggene har betong/mur.  
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

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

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig.  
Det er ingen umiddelbare behov for tiltak.

## TG 2 Innvendige trapper

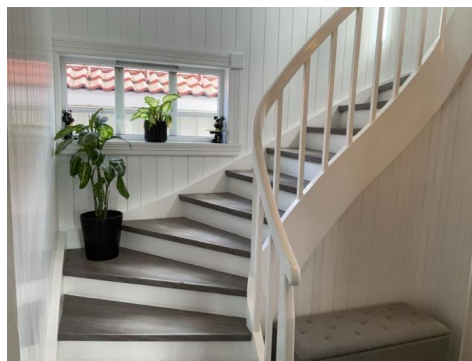
180 graders malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



## TG 2 Innvendige trapper - 2

90 graders tretrapp mellom kjeller og 1. etasje.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

# Tilstandsrapport

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

## ! TG 2 Innvendige dører

3-speils formpressede dører og slette dører.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Baderommet har standard fra 2013 iht. eier.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



### KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malt betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er benyttet hard/semmentbasert fuge i hjørner og overgang vegg/gulv. Dette er ufagmessig løsning.

Det er stedvis riss/sprekker i disse fugene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuger bør skiftes ut til fleksible fuger (silikon).



### KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Hovedgulvet har marginalt fall til sluk som vurderes som tilfredsstillende for håndtering av eventuelt lekkasjevann fra installasjoner.

Gulv i dusjnise har godt fall til sluk med totalt ca. 15mm lokalt i dusjens nedslagsfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ble påvist bom/hulrom under enkelte fliser. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men flisene kan løsne over tid og det må da gjøres tiltak.

### KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran antas fra 2013 (ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon).

### Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig membran i sluket ved innredningen.

Det er synlig smøremembran i sluket i dusjnise - dog er det ikke fremlagt dokumentasjon og utførelse er ukjent.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

# Tilstandsrapport



## KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom i kjeller består av: Dusjnise. Boblekar. Benkeskap med nedfelt vaskekum. Opplegg for vaskemaskin.

## KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Rommet har vegger av betong og hulltaking er dermed ikke mulig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv på baderom.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig.  
Det er ingen umiddelbare behov for tiltak.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

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

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale. Ventilator med kullfilter.

Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra 2016 og har normalt god standard med normal bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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

## SPESIALROM

### KJELLERETASJE > TOALETTROM

#### ! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc.  
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.  
Ventilasjon: Ingen ventilasjon. (det er avtrekksvifte på tilstøtende rom som er bad).

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Noen fliser har bom (hulrom under).

Fliser med bom har fare for å løsne over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### KJELLERETASJE > BADSTUE

#### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med elektrisk badstueovn.



### 2. ETASJE > TOALETTROM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etasje består av: Veggmont. wc, servantskap og speil med lys.  
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.  
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Type lekkasjesikring av sistene er ikke kjent. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på sisteneløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er dels av kobber og dels av plast med rør-i-rør.

#### Vurdering av avvik:

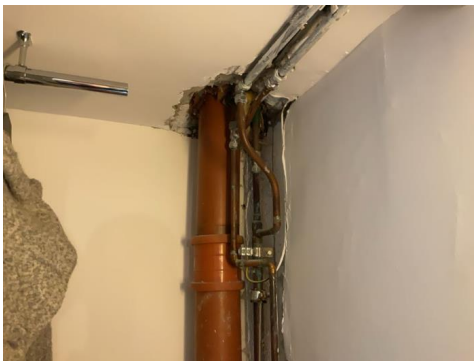
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
  - Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Avvik på alder gjelder vannrør av kobber som antas å være over 25 år. Det mangler tettemuffer på vannrør i kjøkkenbenk. Deler av vannrør (rør-i-rør) er avsluttet i bod uten sluk i gulvet.

## 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 bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



## ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Alder er ikke kjent, men de antas å hovedsaklig være over 25 år.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler i enkelte rom. Det er elektrisk avtrekksvifte på badet i kjelleretasje.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er fra 2016 iht. eier. Varmtvannstanken er plassert i garderobe i trapperom/gang i kjeller som har sluk i gulvet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Det er manglende fall til sluk i gang/trapperom og eventuelt lekkasjevann vil bli stående på gulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fallforholdet på gulvet bør utbedres.



## ! TG 2 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.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg.

Det elektriske anlegget er av forskjellig alder.

Det ble foretatt tilsyn på anlegget i 2020 og mangler som da ble avdekket ble utbedret av Aurskog Elektriske AS.

Det foreligger ingen pålegg på det elektriske anlegget iht. Elvia.

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)?

Ja

## Spørsmål til eier

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

Ja Det foreligger samsvarserklæring på gulvvarme på 2 rom i kjelleretasje og entre/gang i 1. etasje og arbeid i forbindelse med dette fra Memo Elektro AS datert 25.01.2015.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer på øvrig arbeid i boligen.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

## Inntak og sikringsskap

3. 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



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarslere og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det antas å være drenering med drenerør av plast rundt grunnmur. Dreneringen er fra 2006 iht. eier.

Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong.

### TG 2 Terrengforhold

Tomten er hovedsaklig flat.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger



# Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og antas å være fra 2009 når minirensanlegg ble etablert iht. eier.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og har ukjent alder og de antas å være over 25 år.  
Det er avløp til minirensanlegg på eiendommen.  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Vurdering av avvik:

- 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.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

### Byggeår

2017

### Kommentar

Byggeår iht. eier.

### Standard

Bygningen har standard fra byggeåret, 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.  
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn.  
Vegger er oppført med trebindingsverk.  
Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.  
Saltakskonstruksjon av tre.  
Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.  
Gangdør i formpresset hvitmalt utførelse.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

## 161 m<sup>2</sup>/161 m<sup>2</sup>

**Enebolig:** 2 Entré, 2 Toalettrom, Bad/vaskerom, Badstue, 2 Bod, 2 Stuer, Spisestue, Kjøkken, Trapperom, Kott, 2 Soverom

**Andre bygg:** Garasje

**Bruksareal andre bygg:** 46 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 4 250 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

## Kr 4 250 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**4 250 000**

### Konklusjon markedsverdi

**4 250 000**

### Markedsvurdering

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

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

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Meiseveien 3 ,1930 AURSKOG 107 m <sup>2</sup> 1967 4 sov	17-10-2022	3 650 000	<b>3 575 000</b>	0	3 575 000	<b>33 411</b>
2 Eikebergveien 189 ,1930 AURSKOG 143 m <sup>2</sup> 1957 5 sov	13-03-2023	4 690 000	<b>4 700 000</b>	0	4 700 000	<b>32 867</b>
3 Korsmoveien 21 ,1930 AURSKOG 96 m <sup>2</sup> 1963 2 sov		2 950 000	<b>0</b>	0	0	<b>30 729</b>
4 Eikebergveien 147 ,1930 AURSKOG 136 m <sup>2</sup> 1954 3 sov	27-05-2020	3 100 000	<b>3 625 000</b>	0	3 625 000	<b>26 654</b>
5 Bokfinkveien 9 ,1930 AURSKOG 155 m <sup>2</sup> 1966 3 sov	12-11-2023	3 750 000	<b>3 625 000</b>	0	3 625 000	<b>23 387</b>
6 Preståsen 6 ,1930 AURSKOG 204 m <sup>2</sup> 1956 5 sov	04-10-2022	4 700 000	<b>4 580 000</b>	0	4 580 000	<b>22 451</b>
7 Korsmoveien 45 ,1930 AURSKOG 159 m <sup>2</sup> 1981 3 sov	01-03-2020	2 990 000	<b>2 950 000</b>	0	2 950 000	<b>18 553</b>
8 Korsmostubben 6 ,1930 AURSKOG 268 m <sup>2</sup> 1979 5 sov	09-04-2024	4 990 000	<b>4 850 000</b>	0	4 850 000	<b>18 097</b>

---

### **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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Pr. 2024	Kr.	13 200
Eiendomsskatt. Pr. 2024.	Kr.	2 600
Kostnader avløpsanlegg. Stipulert beløp for vedlikehold og service.	Kr.	4 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>48 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>360 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 160 000**

## 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.	1 100 000
-------------------	-----	-----------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 100 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 250 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

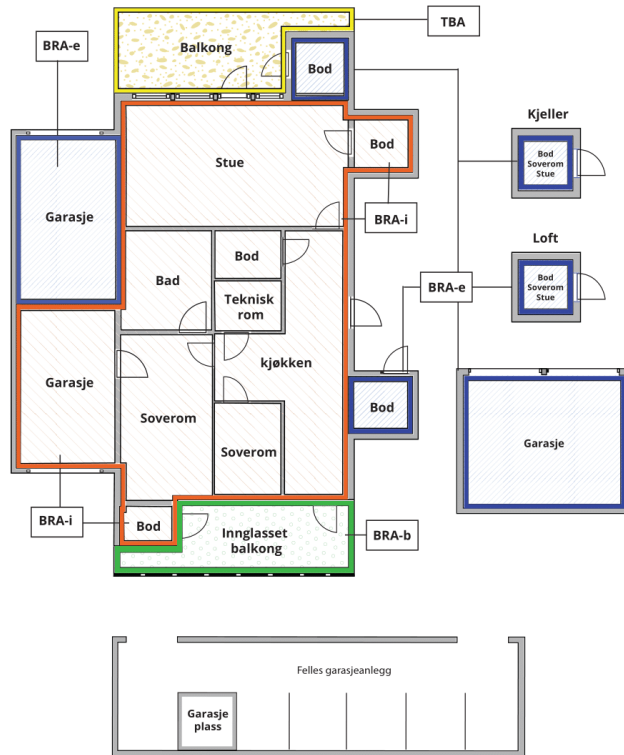
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Ekstern bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjelleretasje	53			53			53
1. etasje	56			56			56
2. etasje	52			52	52	4	56
<b>SUM</b>	<b>161</b>				<b>52</b>	<b>4</b>	<b>165</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>161</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Entré/gang/trapperom, Toalettrom, Bad/vaskerom, Badstue, Bod 1, Bod 2		
1. etasje	Entré/gang/trapperom, Stue, Spisestue, Kjøkken		
2. etasje	Trapperom, Toalettrom, Kott, Stue, Soverom 1, Soverom 2		

### Kommentar

Takhøyde i kjeller varierer mellom ca. 1,95 - 2,02 meter.

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

Kott i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde, har ikke måleverdig areal og er ikke medtatt i bruksarealet.

TBA areal er takoverbygd inngangsparti med ca. 8,5m<sup>2</sup> samt veranda og terrasse med ca. 44,5m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke plantegninger av boligen i kommunens arkiver.

Det foreligger kun fasadetegning i forbindelse med byggesak med takoverbygd veranda, terrasse og inngangsparti. Takoverbygg på terrasse er fjernet av eier i senere tid.

## Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Montert EL-billader i garasje i 2019 av Mr. Elektro.  
Montert varmepumpe i 2022 av Klimakongen AS.  
Diverse arbeid i kjeller av Malermartin AS.  
Montert entredør i 2024 av Malermartin AS.

## Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Stue i 2. etasje tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		46		46	
<b>SUM</b>		<b>46</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>				

### Romfordeling

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

## Kommentar

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver da garasjen er unntatt søknadsplikt (under 50m<sup>2</sup>) og garasjen ikke er byggemeldt.

Det er fremvist tegninger av eier og tegningene stemmer med dagens bruk.

Det er gjort avtale med grunneier av naboeiendommen om plassering av garasjen.

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	140	21
Garasje	0	46



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Tony Aron Uthus	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	204	30		0	1364.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Eikebergveien 7

### Hjemmelshaver

Mina Thorbjørnsrud og Tony Aron Uthus.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område ca. 3km. utenfor Aursmoen/handelssentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn. Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter. Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

### Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med minirensanlegg på eiendommen.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.364,6m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med singlet adkomst og gårdsplass. Hagen er inngjerdet og er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2014

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Statens Kartverk	23.08.2024	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Eier		Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.09.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Fasadetegning i forbindelse om takoverbygd veranda og inngangsparti. Udatert dokument.	Gjennomgått	5	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PC8801>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon