

# Tilstandsrapport

RAMBOLL

📍 Stubberudveien 5, 1930 AURSKOG

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

# gnr. 192, bnr. 608

Sum areal alle bygg: BRA: 295 m<sup>2</sup> BRA-i: 152 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.09.2024

Rapportdato: 27.09.2024

Oppdragsnr.: 21410-1248

Referansenummer: NA5663

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL



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.

# Rambøll Norge

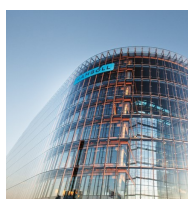
Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



## Rapportansvarlig

*Daniel Østbye*

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

**RAMBOLL**

# 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
- løsløse 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 (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

Enebolig over to plan med utleiedel oppført i 2008. Boligen er av laftet tømmer og er fundamentert på støpt plate på mark. Bygget fremstår som i god stand og har høy standard. Utleiedelen er på 68 kvm. Romslig garasje med plass til to biler og rikelig med lagringsplass. Anneks med innredet allrom. Stor tomt med plenareal og gruset gårdsplass.

## Enebolig - Byggeår: 2008

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i sadelform. Det er dekket med taktorv.

Takåsene er av solide tømmerstokker, og gir strukturell styrke til taket. Det er åpen himling i det meste av bygget.

Takrenner og nedløp er av metall.

Veggene har laftet tømmerkonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Inngangsdører av treverk med glassfelt.

Terrassedør med adkomst fra stue mot nord og vest er av treverk med glassfelt.

Verandadører i andre etasje er av treverk med glassfelt.

Terrassedør fra spisestue i leilighet er en skyvedør av treverk med glassfelt.

Utgang fra stue hoveddel til en 180 graders terrasse mot nord, øst og vest på omtrent 110 kvadratmeter. Terrassen er av støpt betong.

Utgang fra spisestue i leiligheten til en syd/vestvendt terrasse på omtrent 34 kvadratmeter. Terrassen er av støpt betong.

Utgang fra begge soverommene i 2. et. til øst og vestvendte verandaer på omtrent 7 kvadratmeter hver seg. Verandaene er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk.

Rekkverkshøyden er målt til ca. en meter og 91 centimeter. Verandaene er overbygde.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

#### 1. Etasje

Gulvoverflater av: Klikkvinyl, parkett og malt betong. Gulvvarme i hele etasjen.

Veggoverflater av: Tømmer.

Himlingsoverflater av: Trepanel, synlige åsstokker og bjelkelag. Det er downlight på kjøkkenet og i gangen.

#### 2. Etasje

Gulvoverflater av: Parkett.

Veggoverflater av: Tømmer.

Himlingsoverflater av: Trepanel, synlige åsstokker.

#### Leilighet.

Gulvoverflater av: Parkett og fliser. Gulvvarme i hele leiligheten.

Veggoverflater av: Tømmer.

Himlingsoverflater av: Trepanel, synlige åsstokker og bjelkelag. Det er downlight i entrè, gang og på kjøkkenet.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører, malte og trehvite.

Etasjeskille av: Trebjelkelag, og støpt plate på mark.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 10 mm.

Soverom hoved 2. et. 10 mm.

Leilighet stue 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 348 cm.

Soverom hoved 2. et. 257 cm.

Leilighet stue 317 cm.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme, panelovner og vedfyring.

Boligen har elementpipe, og vedovn i stuen på hoveddel.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad 1. Etasje

Badet har flislagt gulv med varme, vegger av laftet tømmer og en himling med trepanel og downlights. Det inneholder et gulvstående servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med lys er også en del av interiøret.

Boblebadekaret med integrert garnityr er plassert i hjørnet.

Det er lagt opp vannrør for installasjon av dusjkabinett.

Toalettet er gulvmontert.

Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

## Bad 2. Etasje

Badet har flislagt gulv med varme, vegger av laftet tømmer og en himling med trepanel. Det inneholder et gulvstående servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med lys er også en del av interiøret.

Dusjkabinett med vegger og dører av glass er plassert i hjørne

Toalettet er gulvmontert.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, det er noen utenpåliggende kobberrør, mens avløpsrørene er laget av plast.

## Bad leilighet

Badet har flislagt gulv med varme, vegger av laftet tømmer og en himling med trepanel og downlights. Det inneholder et gulvstående servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med lys, arbeidsbenk og ett høyskap er også en del av interiøret.

Dusjkabinett med vegger å dør av glass er plassert i hjørnet. Kabinettet har spa funksjon.

Toalettet er gulvmontert.

Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med spiseplass og delvis åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter av heltre og inkluderer benkeskap og overskap i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt dobbel oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Det er stikkontakt på vegg og strømuttak i benkeplate overskapene for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, dobbelt kjøleskap, komfyr, microovn og kaffemaskin i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt keramisk platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av solid plast.

## Kjøkken leilighet

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter av heltre og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Det er nisje for oppvaskmaskin og komfyr i benk. Ventilatoren er plassert i overskapet over komfyr. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av solid plast.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Sikringsskap med automatbrytere er plassert i teknisk rom. Hovedbryter på 50 A. Det er også slavemåler for leilighet i skapet.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Dreneringen er fra 2008.

Boligen har støpt plate på mark.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tomt på 3 455,50 m<sup>2</sup> med flere bygninger. Tomten er opparbeidet med hage, stort plenareal, prydbusker, hekker og div beplantning. Det er gruset vei til garasje og gårds plass.



# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det er tilbygget en spisestue i utleiedelen. Entrèn for hoveddelen er utvidet tilsvarende der det før var overbygget inngangsparti.

## Garasje med bod

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

Det er satt inn en stor port i stede for to mindre porter.

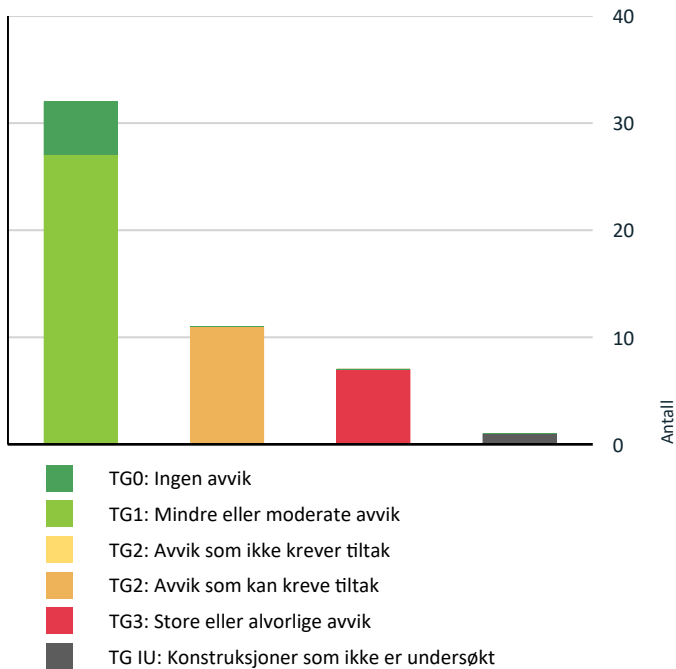
## Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Bygget er ikke søknadspliktig.

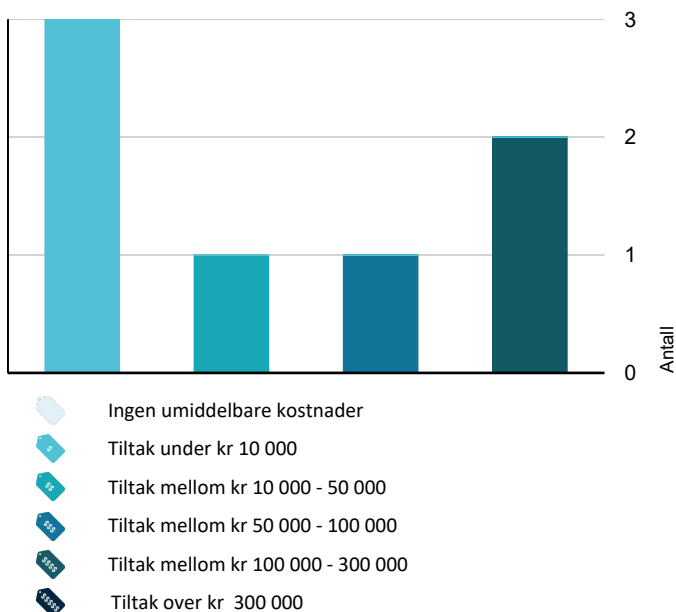
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 > Spisestue leilighet. [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad leilighet > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad leilighet > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vindskier [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse og balkongdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad leilighet > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken leilighet > Avtrekk [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

---

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**

[Gå til side](#)

---

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

2008

### Anvendelse

Primærbolig

### Standard

Bygget har gjennomgående høy standard.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### 🚩 TG 2 Taktekking tilbygg

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pvc-duk, det er besiktiget fra veranda.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skade i underliggende rom, ukjent skadeårsak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelse av takkonstruksjonen.



Tak over tilbygg.

### 🚩 TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vindskier

Det er vindskier av treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råteskader i enkelte vindskier.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindskier med råteskader må byttes



## TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall.

## TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har laftet tømmerkonstruksjon.

## TG 1U Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Bygningens tak er konstruert i sadelform. Det er dekket med taktorv.

Takåsene er av solide tømmerstokker, og gir strukturell styrke til taket. Det er åpen himling i det meste av bygget, og hele takkonstruksjonen er lukket.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det ble på befaringen ikke avdekket visuelle tegn på skader i himlingen.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Terrasse og balkongdører

Terrassedør med adkomst fra stue mot nord og vest er av treverk med glassfelt.  
Verandadører i andre etasje er av treverk med glassfelt.  
Terrassedør fra spisestue i leilighet er en skyvedør av treverk med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler underbeslag for flere dører i 1. et.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Underbeslag må monteres for å lukke avviket. Vann kan komme inn i konstruksjonen.



Kun fuget mellom dørterskel og vegg.



Åpent under dørterskel.

## TG 1 Dører

Inngangsdører av treverk med glassfelt.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue hoveddel til en 180 graders terrasse mot nord, øst og vest på omtrent 110 kvadratmeter. Terrassen er av støpt betong.

Utgang fra spisestue i leiligheten til en syd/vestvendt terrasse på omtrent 34 kvadratmeter. Terrassen er av støpt betong.

Utgang fra begge soverommene i 2. et. til øst og vestvendte verandaer på omtrent 7 kvadratmeter hver seg. Verandaene er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. en meter og 91 centimeter. Verandaene er overbygde.

### Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er for lavt iht. dagens krav. Rekkverkshøyden oppfyller de krav som var gjeldene da byggesøknaden ble innvilget.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## INNENDIG

## TG 3 Spisestue leilighet.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskade i deler av den øverste synlige stokken mot himlingen. Berørt område ca 2 meter.

Det er skade på parkett i spisestue, det er usikkert om dette har årsakssammenheng med skade på vegg, men skadestedene ligger tett på hverandre.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

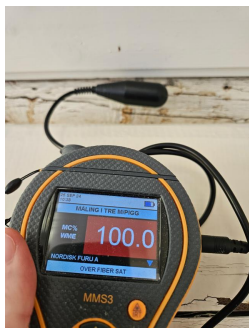
Det må gjøres ytterligere undersøkelser iht. skadeårsaken.

Det må gjøres en faglig vurdering om stokken må byttes eller om den kan tørkes når situasjonen er kartlagt.

Skadet parkett må utbedres.

Pris er kun beregnet for karlegging.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Fibermetning + fritt vann tyder på at stokken fremdeles tilføres vann.



Referansemåling av trefukt i samme stukk ca. 2 meter bortenfor skadestedet.

## TG 1 Overflater

### 1. Etasje

Gulvoverflater av: Klikkvinyl, parkett og malt betong. Gulvvarme i hele etasjen.

Veggoverflater av: Tømmer.

Himlingsoverflater av: Trepanel, synlige ås-stokker og bjelkelag. Det er downlight på kjøkkenet og i gangen.

### 2. Etasje

Gulvoverflater av: Parkett.

Veggoverflater av: Tømmer.

Himlingsoverflater av: Trepanel, synlige ås-stokker

Leilighet.

Gulvoverflater av: Parkett og fliser. Gulvvarme i hele leiligheten.

Veggoverflater av: Tømmer.

Himlingsoverflater av: Trepanel, synlige ås-stokker og bjelkelag. Det er downlight i entrè, gang og på kjøkkenet.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Trebjelkelag, og støpt plate på mark.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 10 mm.

Soverom hoved 2. et. 10 mm.

Leilighet stue 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 348 cm.

Soverom hoved 2. et. 257 cm.

Leilighet stue 317 cm.

# Tilstandsrapport

## 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 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, og vedovn i stuen på hoveddel..

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er også noe bratt, men fungerer som tiltengt.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører, malte og trehvite.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme, panelovner og vedfyring.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD LEILIGHET

#### Generell

Badet har flislagt gulv med varme, vegger av laftet tømmer og en himling med trepanel og downlights. Det inneholder et gulvstående servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med lys, arbeidsbenk og ett høyskap er også en del av interiøret.

Dusjkabinett med vegger å dør av glass er plassert i hjørnet. Kabinettet har spa funksjon.

Toalettet er gulvmontert.

Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD LEILIGHET

### TG 1 Overflater vegger og himling

## 1. ETASJE > BAD LEILIGHET

### TG 2 Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

## 1. ETASJE > BAD LEILIGHET

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Dette gjelder for både vegg og gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Kontroll av sluk.

## 1. ETASJE > BAD LEILIGHET

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## 1. ETASJE > BAD LEILIGHET

### TG 3 Ventilasjon



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

## Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD LEILIGHET

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene er bygget opp med laftet tømmer. Det er gjort fuktmåling av tømmer fra tilstøtende rom bak dusjkabinett. Vektprosent målt i treverk på befariingsdatoen var 8%. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk furu). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Badet har flislagt gulv med varme, vegger av laftet tømmer og en himling med trepanel og downlights. Det inneholder et gulvstående servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med lys er også en del av interiøret. Boblebadekaret med integrert garnityr er plassert i hjørnet. Det er lagt opp vannrør for installasjon av dusjkabinett. Toalettet er gulvmontert. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

## Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er kun lokalt fall på gulvet lokalt rundt sluk, ellers er gulvet flatt.  
Enkelte fliser med dårlig vedheft mot underlaget (bom).

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må fallet på gulvet bygges om. Vær oppmerksom ved bruk av fritt vann.  
Fliser med dårlig vedheft mot underlaget kan sprekke

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Dette gjelder for både gulv og vegger. Ved lekkasje eller bruk av fritt vann vil følgeskader oppstå.  
Sluk under badekar er ikke lett tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det må etableres bedre tilgang for sluk under badekar.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Kontroll av sluk ved tiltenkt dusjsone.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres mekanisk avtrekk fra badet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene er bygget opp med laftet tømmer. Det er gjort fuktmåling av tømmer fra tilstøtende rom bak badekar. Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var 12%. Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk furu). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Badet har flislagt gulv med varme, vegger av laftet tømmer og en himling med trepanel. Det inneholder et gulvstående servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med lys er også en del av interiøret. Dusjkabinett med vegger og dører av glass er plassert i hjørne. Toalettet er gulvmontert. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, det er noen utenpåliggende kobberør, mens avløpsrørene er laget av plast.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt. Lekkasjevann vil ikke renne direkte til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må fallet på gulvet bygges om. Selger opplyser at det er etablert oppbrett på gulvmembranen ved dørterskel som hinder eventuelt lekkasjevann fra å renne ut av rommet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke etablert membran/tettesjikt på veggene, ved lekkasje eller søl med fritt vann vil skader oppstå.  
Det er vanskelig å se detaljene iht sammenføyning mellom membran og sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Kontroll av sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

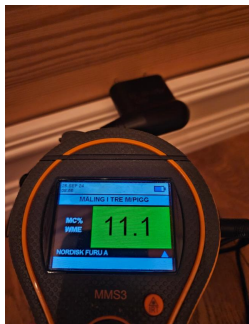
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene er bygget opp med luftet tømmer. Det er gjort fuktmåling av tømmer fra tilstøtende rom bak dusjkabinett.  
Vektprosent målt i treverk på befarringsdatoen var 11%.  
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk furu). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter av heltre og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Det er nisje for oppvaskmaskin og komfyr i benk. Ventilatoren er plassert i overskapet over komfyr.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av solid plast.

### 1. ETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med spiseplass og delvis åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter av heltre og inkluderer benkeskap og overskap i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt dobbel oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Det er stikkontakt på vegg og strømuttak i benkeplate overskapene for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, dobbelt kjøleskap, komfyr, microovn og kaffemaskin i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt keramisk platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av solid plast.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det anbefales å montere vanestoppersystem med følere i rom der lekkasjer kan oppstå, selvom dette ikke var et krav ved byggeår.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Det anbefales å endre strømforsyningen til berederen til fast koblingpunkt.

### 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.*

Sikringsskap med automatbrytere er plassert i teknisk rom. Hovedbryter på 50 A. det er også slavemåler for leilighet i skapet.

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.

**2008**

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?

**Nei**

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?

# Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?

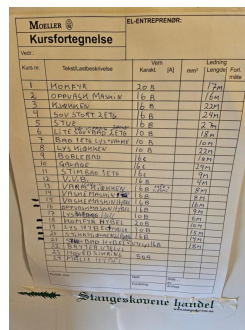
Ja

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

## Generell kommentar

Samsvarserklæring bør innhentes om mulig, arbeidet er utført av Aurskog elektriske.



## 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 bygningsakkyndig 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.

Boligen har pulver brannslukkerapparat og røykvarslere.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei



# Tilstandsrapport

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

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Drenering

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

Dreneringen er fra 2008. De drenerende massene skal sammen med drensledningen sørge for at grunnvannstanden holdes på et tilstrekkelig lavt nivå slik at vann ikke trenger inn eller kapillært suges opp i fundamentene. Videre skal dreneringen bidra til stabilitet i grunnen under fundamentene og beskytte grunnen mot erosjon, oppbløting og nedsatt bæreevne.

Denne boligen har ringmur med støpt plate på mark hvor gulvkonstruksjonen inkludert varmeisolasjon i hovedsak ligger over terrengnivå. Konstruksjonen har normalt ikke synlig utvendig fuktsikring som på en grunnmur hvor det er rom under terreng. Drenerende masser under og mot ringmur, og evt. drensledning hvis dette er lagt er vurdert etter alder.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har støpt plate på mark.

### TG 0 Terrenghforhold

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### TG 1 Andre tomteforhold

Tomt på 3 455,50 m<sup>2</sup> med flere bygninger. Tomten er opparbeidet med hage, stort plenareal, prydbusker, hekker og div beplantning. Det er gruset vei til garasje og gårdsplass.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje med bod



### Anvendelse

#### Byggeår

2008

#### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

#### Standard

Dobbelgarasje oppført med laftet tømmer. Gulvet er av støpt plate på mark. Ås-takkonstruksjon med sadlet form, tekket med taktorv. Takrenner og nedløp av metall. Garasjeport i metall med elektrisk motor. Bak garasjen er det en romslig bod for oppbevaring, boden har separat inngang. Det er lagt opp strøm til både garasje og bod.

#### Vedlikehold

Ingen strakstiltak anses som nødvendig

## Anneks



### Anvendelse

#### Byggeår

2011

#### Kommentar

Byggeår opplyst av selger.

#### Standard

Anneks med konstruksjon av treverk, utvendig kledd med liggende villmarkspanel. Bygget er oppført på støpt plate mot mark. Taket har sadlet form og er oppført med sperrekonstruksjon av treverk, det er tekket med taktorv. Innvendig er vegger og himlingen kledd med trepanel, gulvoverflaten er av vinylbelegg. Det er lagt opp strøm til bygget.

#### Vedlikehold

Døren trenger vedlikehold.

# 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

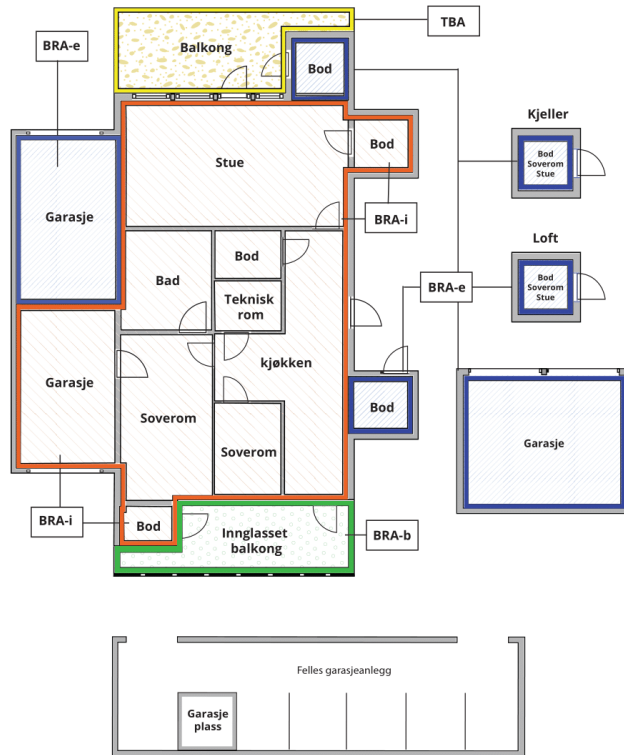
## Hva er måleverdig areal?

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 boden

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### 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	93	68		161	144
2. Etasje	59			59	14
<b>SUM</b>	<b>152</b>	<b>68</b>			<b>158</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>220</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Teknisk rom , Gang , Bad , Kjøkken , Stue	Entré leilighet, Gang leilighet, Soverom leilighet, Bad leilighet, Kjøkken leilighet, Stue leilighet, Spisestue leilighet	
2. Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Bad		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er tilbygget en spisestue i utleiedelen. Entrèn for hoveddelen er utvidet tilsvarende der det før var overbygget inngangsparti.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje med bod

### 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)		
Etasje		61		61	
<b>SUM</b>		<b>61</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>61</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Garasje 38 m2  
Bod 23 m2

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er satt inn en stor port i stede for to mindre porter.

*Kommentar:*

## Anneks

### 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)		
Etasje		14		14	
<b>SUM</b>		<b>14</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Bygget er ikke søknadspliktig.

*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	217	3
Garasje med bod	0	61
Anneks	14	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2024	Daniel Østbye	Takstingeniør
	John Remi Jansen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	608		0	3455.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Stubberudveien 5							
<b>Hjemmelshaver</b> Jansen John Remi							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Aursmoen i Aurskog-Høland kommune, Akershus fylke

### Adkomstvei

Privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Flat og svakt skråene opparbeidet tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

## Siste hjemmelovergang

År	Type
2004	Skifteoppgjør

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektro faglig fagperson.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringstidspunktet. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringstidspunktet.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selv om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningssmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.