

Tilstandsrapport

RAMBOLL

📍 Hølandsveien 1257, 1960 LØKEN

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 49, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 753 m² BRA-i: 243 m²



Befaringsdato: 26.08.2024

Rapportdato: 29.08.2024

Oppdragsnr.: 21410-1240

Referansenummer: NP7164

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

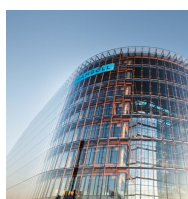
Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Landbrukseiendom med skog, dyrket mark og tun med flere bygninger. For opplysninger om skog og jordareal henvises det til egen lanbrukstakst.

Boligen på tunet er oppført over tre etasjer i 1958 og er sener tilbygget. Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeår men med nyere bad og kjøkken. Det vil være nødvendig med oppgradering av utvendige fasader innen kort tid. Innvendig er overflater stort sett vedlikeholdt, men en del av det tekniske anlegget begynner å bli gammelt og modent for oppgradering. Bygningsmassene ellers på tunet er alle eldre bygg, de fleste med relativt stort vedlikeholdsetterslep.

For fullstendig oversikt over alle bygningsdeler i bolighuset må rapporten leses i sin helhet. Det er også laget en forenklet oversikt over de andre bygningsmassene på tunet, men dette er på mere generelt grunnlag.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform med ett utstikk. Det er dekket med betongtakstein. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gang i 2. et. via en loftsluke.

Takstolene er plassbygget og laget av tre, det er undertak av taktro (trepanel).

Ventilasjon håndteres gjennom ventiler i gavlvegger. Det er etablert gulv på store deler av loftarealet.

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Vinduer i 1 og 2. et består hovedsaklig av trevinduer med 2-lags glass.

I kjelleren er det koblede trevinduer.

Det er skiftet tre vinduer i 1. et. ellers er vinduer trolig fra byggeår.

Inngangsdører av treverk med glassfelt.

Det er skyvedør med glassfelt til terrasse i 1. et. denne er skiftet i nyere tid.

Dør til takterrasse, kjellerinngang, krypkjeller og garasje er av treverk.

Utgang fra stuen til en sydvendt terrasse på omtrent 16 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 91 centimeter. Terrassen er utstyrt med en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Utgang fra ett soverom i 2. et. til en syd/vest vendt takterrasse på omtrent 14 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 94 centimeter.

Trapper til inngangspartiene er av betong og har rekkverk av metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

1. Etasje

Gulvoverflater av: Linoleumsbelegg og parkett.
Veggoverflater av: Malt tapet, malte slette flater og trepanel.
Himlingsoverflater av: Tak-essplater, malte slette flater og mdf -panel.

2. Etasje

Gulvoverflater av: Heltre og linoleumsbelegg.
Veggoverflater av: Malte slette flater, tapet og trepanel.
Himlingsoverflater av: Malte slette flater og profilerte himlingsplater.

Kjeller

Gulvoverflater av: Mur og linoleumsbelegg.
Veggoverflater av: Mur og tresonittplater.
Himlingsoverflater av: Betong.

Innvendige trapper og rekkverk er av treverk.
Innvendige dører med glatt og profilert utførsel fra byggeår.

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 5 mm.
Gang 2. et. 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 238 cm.
Gang 2. et. 230 cm.

Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel på teknisk rom.
Det er krypkjeller under tilbygg.

Oppvarming: Elektrisk, varmepumper og vedfyring.
Boligen har mursteinspipe og flere ildsteder. Det er ildsted i alle etasjer. Det er installert en ny vedovn i stuen i år 2022.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret.
Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har dør og vegg av glass.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.
Avtrekkventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.
Vannrørene er av kobber mens avløpsrørene er laget av plast.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet med spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap, et benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, komfyr og microovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon 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. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper.

[Gå til side](#)

SPECIALROM

Toalettrommet inneholder ett vegghengt servantskap med en overliggende servant, tilsluttet en ett-greps kran. Toalettet er gulvmontert. Ventilasjonskanalen er plassert på vegg.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber og noe rør i rør system.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.
Boligen har installert to luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang 2. et.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra ulike årstall, men den eldste delen av dreneringen som i dag er gjellene er trolig fra opprinnelig byggeår 1958.
Bygningen har grunnmur av betong og lettklinkerelementer.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024.
Det er slamavskiller med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med ukjent alder. Det er privat brønn.
Septiktanken er av glassfiber og er fra 2024.

Gårdstunet er opparbeidet med hage, stort plenareal med prydbusker, trær og div beplantning, egen hage med frukttrær og bærbusker. Det er også opparbeidet flere utplasser på eiendommen. Gårdsplassen er singlet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger. Anbefale å innhente opplysninger fra P.B.E.

Låve/fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger. Anbefale å innhente opplysninger fra P.B.E.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger. Anbefale å innhente opplysninger fra P.B.E.

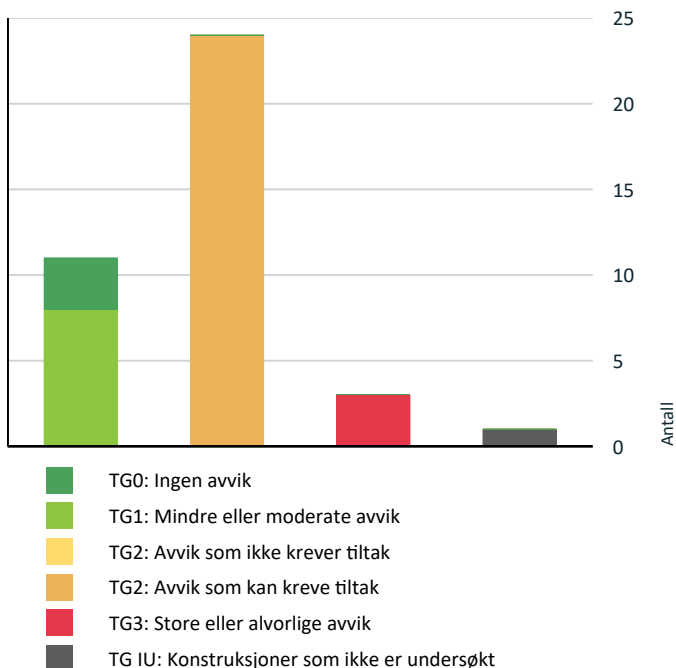
Vedbod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger. Anbefale å innhente opplysninger fra P.B.E.

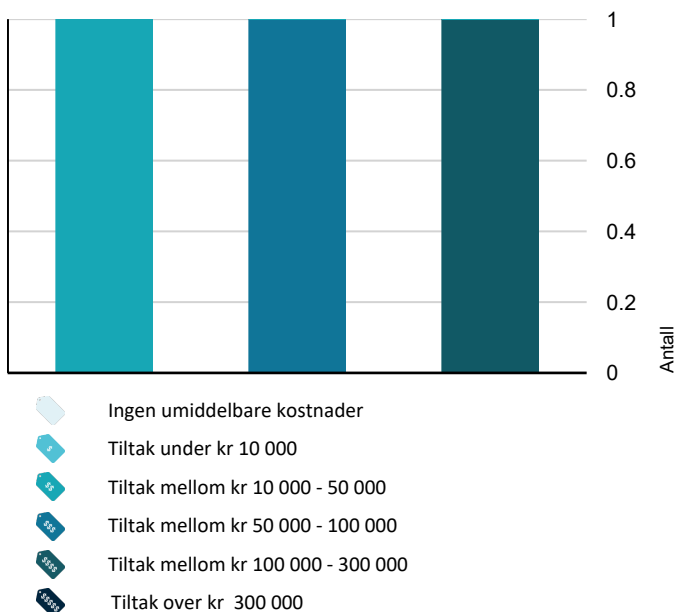
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

! **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

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

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

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

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

! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Kilde: Tidligere salgsoppgave.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Installert Biovac.
2021	Modernisering	Nytt kjøkken.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er i hovedsak av betongtakstein, det er pappshingel over inngangsparti på tilbygg. Taket er besikket fra bakkenivå og takterrasse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er i tillegg oppdaget sprekker i takshingel og råteskader i enkelte vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det må planlegges utskiftning av tak innen rimelig tid.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist deformasjoner på takrenner.
Forkantbeslag med skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner, nedløp, beslag og ellers annet utstyr på tak må skiftes når taket byttes. Anbefales utført innen rimelig tid.



TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Isolasjonsevnen i veggkonstruksjonen er begrenset til standard fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det anbefales at kledningen skiftes i sin helhet.

Når kledningen skal skiftes anbefales det samtidig å etterisolere veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform med ett utstikk. Det er dekket med betongtakstein. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gang i 2. et. via en loftsluke.

Takstolene er plassbygget og laget av tre, det er undertak av taktro (trepanel).

Ventilasjon håndteres gjennom ventiler i gavlvegger. Det er etablert gulv på store deler av loftarealet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktmerker i overgang takstoler/vegg. Dette skyldes trolig dårlig ventilering lokalt.

Fuktmerker på veggpapp på gavlvegger. Dette skyldes trolig uttett fasade.

Det er uvist om det er etablert dampsperre i himlingen mot kaldt loft. Anbefales ytterligere undersøkt. Manglende dampsperre kan føre til kondensproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres bedre lufting ved gesims, det anbefales at takstolene kontrolleres ytterligere for råteskader når tilkomst er etablert i utsatt område. Når fasaden utbedres må fuktskadet treverk på gavlvegg byttes ut.

Tilstandsrapport



Fuktmerker mot gesims.



Fuktmerker på gavlvegg.

TE 2 Vinduer

Vinduer i 1 og 2. et består hovedsaklig av trevinduer med 2-lags glass.
I kjelleren er det koblede trevinduer.

Det er skiftet tre vinduer i 1. et. ellers er vinduer trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

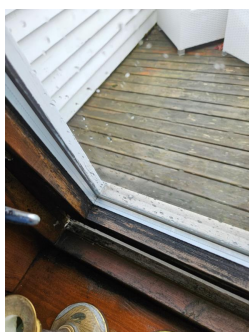
- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår, det ble på befaringen avdekket slitasje på vinduer. Dårlige pakninger, merker etter kondens/fukt på vinduskarm. Noen vinduer var også vanskelig og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig at vinduer med lang brukstid og høy slitasjegrad på sikt må byttes. Dette vil redusere varmetapet i boligen og samtidig sikre god funksjonalitet i årene fremmeover.



TE 3 Dører 2

Dør til takterrasse, kjellerinngang, krypkjeller og garasje er av treverk.

Vurdering av avvik:

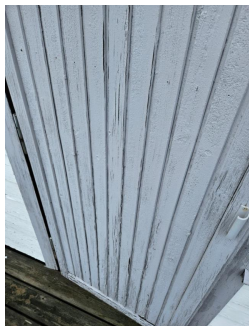
- Dører har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Dør til takterrasse.



Dør til kjeller.



Dør til krypkjeller.



Dører til garasje i kjeller.

TG 2 Dører

Inngangsdører av treverk med glassfelt.
Det er skyvedør med glassfelt til terrasse i 1. et. denne er skiftet i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør på tilbygg klyper i karm og er vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må justeres.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til en sydvendt terrasse på omtrent 16 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 91 centimeter. Terrassen er utstyrt med en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Utgang fra ett soverom i 2. et. til en syd/vest vendt takterrasse på omtrent 14 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 94 centimeter.

Vurdering av avvik:

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

Gulv på takterrasse har råteskader.

Rekkverk på takterrasse har råteskader.

Tilstanden på membran på takterrasse er uviss. Anbefales ytterligere undersøkt.

Det mangler rekkverk på trapp fra terrasse i 1. et. til hage.

Konsekvens/tiltak

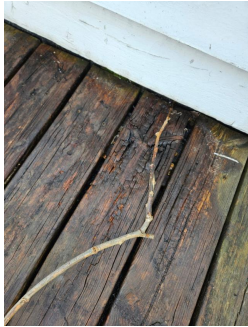
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må etableres trapp fra terrasse til hage.

Råteskadet gulv og rekkverk på takterrasse må skiftes.

Tilstandsrapport

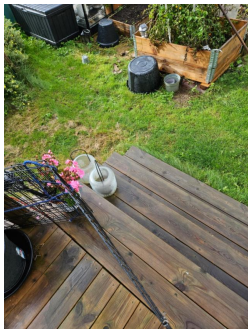
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadet gulv.



Råteskadet rekkverk.



Trapp mangler rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Trapper til inngangspartiene er av betong og har rekkverk av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp har svak fundamentering. Ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere en sterkere fundamentering med fagmessig utførelse.



INNENDIG

TG 1 Overflater

1. Etasje

Gulvoverflater av: Linoleumsbelegg og parkett.

Veggoverflater av: Malt tapet, malte slette flater og trepanel.

Tilstandsrapport

Himlingsoverflater av: Tak-essplater, malte slette flater og mdf -panel.

2. Etasje

Gulvoverflater av: Heltre og linoleumsbelegg.

Veggoverflater av: Malte slette flater, tapet og trepanel.

Himlingsoverflater av: Malte slette flater og profilerte himlingsplater.

Kjeller

Gulvoverflater av: Mur og linoleumsbelegg.

Veggoverflater av: Mur og tresonittplater.

Himlingsoverflater av: Betong.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 5 mm.

Gang 2. et. 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 238 cm.

Gang 2. et. 230 cm.

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 og flere ildsteder. Det er ildsted i alle etasjer.

Det er installert en ny vedovn i stuen i år 2022.

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'

Kjelleren er å regne som en råkjeller.

Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

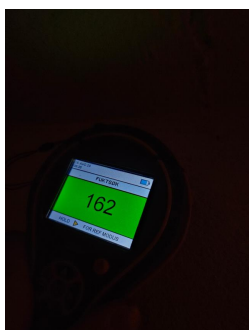
Ved fuktsøk på grunnmur ble det avdekket noe forhøyet fuktinnhold i mur. Det er også avdekket saltutslag enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

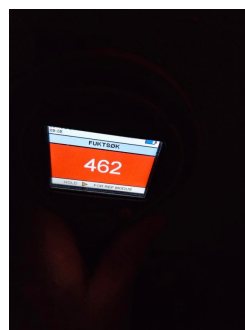
- Tiltak:

Slik kjeller brukes i dag utgjør ikke disse funnene noe direkte skade på muren, men situasjonen kan eskalere over tid. Det anbefales derfor å holde en viss oppsikt med kjelleren. God ventilasjon anbefales. Lagring av organisk materiale i direkte kontakt med mur anbefales ikke.

Hvis det planlegges bruksendring av kjelleren må tiltak som rednering og isolering av utvendig mur utføres før innvendige arbeider iverksettes.



Referansepunkt på vegg ved himling.



Fuktsøk på vegg mot gulv.

TG 2 Kryp kjeller

Det er krypkjeller under tilbygg. Konstruksjonen er kjent for fuktproblematikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist over anbefalte fruktverdier i luft og treverk. Skader kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å legge plast (0.20mm) på hele grunnen. Plasten bør festes mot ringmur for å hindre fukt fra grunnen i å komme opp i krypkjelleren. I tillegg anbefales det jevnlig kontroll med konstruksjonen.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper og rekkverk er av treverk.

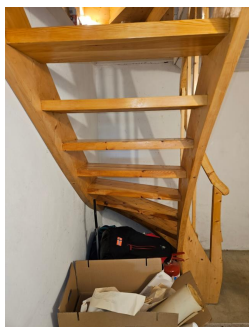
Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med glatt og profilert utførelse fra byggeår.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk, varmpumper og vedfyring.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har dør og vegg av glass.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.

Vannrørene er av kobber mens avløpsrørene er laget av plast.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i fug i dusjsonen.

Missfarging/svertesopp på mykfug.

Fuktskadet list rundt takvindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales refuging i dusjsonen.
Fuktskadet listverk må byttes. Anbefaler annet materiale en mdf.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk/manglende fug rundt slukrist.
Det er bom i flere fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler refuging rundt sluk.
Fliser med bom kan sprekke.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sisterner.

Skapdører til servantskap er i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring kan være mulig.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TE 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Ventilasjonsspalte i dør/terskel er ikke etablert. Dette fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Anbefaler å etablere ventilasjonsspalte i underkant dør.

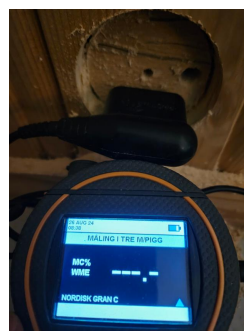
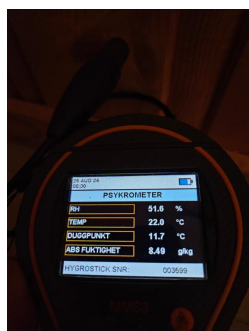
2. ETASJE > BAD

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot dusjsone 51% ved 22 grader.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap, et benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidsllys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, komfyr og microovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon 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. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og sikker bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke installert komfyrvakt selvom dette var et krav når kjøkkenet ble oppgradert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Komfyrvakt må installeres for å lukke avviket.

1. ETASJE > KJØKKEN

TE 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet inneholder ett vegghengt servantskap med en overliggende servant, tilsluttet en ett-greps gran. Toalettet er gulvmontert. Ventilasjonskanalen er plassert på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og noe rør i rør system.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker restlevetid.

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 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Deler av anlegget har passert mere en 50% av anbefalt brukstid.

Deler av anlegget syntes å være montert av ufaglærte.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales fagkyndig kontroll av anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft fra ventiler og luker i vegger, avtrekk i pipeløp og kanaler ført over tak.

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

Boligen har installert to luft til luft varmepumpe. Varmepumpene var avslått på befaringdagen og ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

📍 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Berederen er plassert i rom uten sluk. Det er sluk i tilstøtende teknisk rom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

📍 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang 2. et.

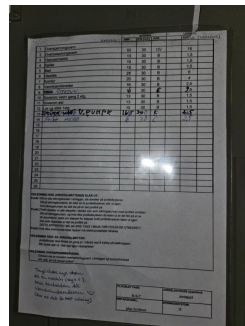
Generelt om anlegget

1. 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
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



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.

1. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
Nei
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra ulike årstall, men den eldste delen av dreneringen som i dag er gjellene er trolig fra opprinnelig byggeår 1958.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler topplis på grunnmurspapp.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Grunnmurslist må etableres.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong og lettklinkerelementer.

TG 0 Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med ukjent alder. Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- 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.

Vannkvaliteten er ikke kontrollert siden 2019. Anbefales utført.

TG IU Septiktank

Septiktanken er av glassfiber og er fra 2024.

Arbeidet er ikke ferdigstilt på befaringdagen. Anbefaler å innhente dokumentasjon på anlegget.

TG 1 Andre tomteforhold

Gårdstunet er opparbeidet med hage, stort plenareal med prydbusker, trær og div beplantning, egen hage med frukttrær og bærbusker. Det er også opparbeidet flere utplasser på eiendommen. Gårdsplassen er singlet

Bygninger på eiendommen

Låve/fjøs



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget er oppført på tradisjonelt vis. Fjøs oppført i laftet tømmer med et areal på 68 kvm. Støpt gulv, tømmer i innvendig vegger og plassbygd innredning i treverk. Vestre delen av innvendig gulv har setningsskader som følge av utglidning av ringmur. Ringmur er reparert. Resten av låven utgjør vognskjul/lager på grunnplan. Tregulv på bjelkelag. I nordvestre hjørne er det avdelt og isolert en eldre stall som senere er brukt som hønsehus. Adkomst i nordre del er via doble bladdører. Det er høygulv over fjøs. Innkjøring via støpt utvendig bru og dobbelt bladdør. Både fjøs og låve er fundamentert på leire, støpt ringmur under fjøs, forøvrig støpte pillarer. Bindingsverk/stolpebygg utvendig kledd med stående panel. Platetak med undertak av spon. Det er lagt inn vann via en elvestadkabel som er trukket fra bolighuset. Det er også installert en elbillader på veggen i det nordre hjørnet.

Vedlikehold

Det må påregnes vedlikehold og oppgradering. Omfanget av vedlikeholdet avgjøres i stor grad av fremtidig bruk. Tregulvet i 1. og 2. et. er ikke dimensjonert for store landbruksmaskiner.

Grisehus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Grisehuset ligger langs Hølandsveien og ved innkjøringen til tunet. Oppført på støpt ringmur, innvendig støpt gulv men med mye setninger. Kubbevegger innvendig pusset (store sprekkeformasjoner) og utvendig panelt. Innvendig areal er inndelt i to rom på tilsammen 36 kvm. Saltak teknet med tegltakstein. Innvendig tak også i noe dårlig forfatning. Dobbelt bladdør mot nord og enkel dør mot vest.

Vedlikehold

Bygget har et stort vedlikeholdsetterslep og har behov for omfattende reparasjoner og oppgradering. Fremtidig bruk vil være avgjørende for omfanget av oppgradering.

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Stabburet er oppført i en og halv etasje og er på tilsammen 52 kvm. Oppført i laftet tømmer, utvendig kledd med stående panel. Innvendig gulv er av treplank. Det er en enkel tretrapp mellom 1 og 2. et. Taket er utvendig tekket med metallplater, det er undertak av plastduk. Bygget er fundamentert på støpte pillarer.

Stabburet er plassert vestpå tunet mellom våningshuset og låven.

Vedlikehold

Det er påvist slitt overflatebehandling og noe fuktbelastet treverk utvendig, spesielt mot sør og vest. Det må påregnes normalt vedlikehold.

Vedbod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Vedboden ligger noe tilbaketrukket fra tunet mot nordvest. Bygget er oppført med konstruksjoner av treverk på støpte pillarer. Utvendig vegger er med stående kledningsbord og taket er tekket med stålplater. På baksiden mot vest er det påbygd en utedo og mot nord er det nylig oppført en tilleggsbod.

Vedlikehold

Hovedbygget har skjevheter og kledningen har spredt råteskader. Det må påregnes retting av bygget samt utskifting av råteskadet kledningsbord.

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

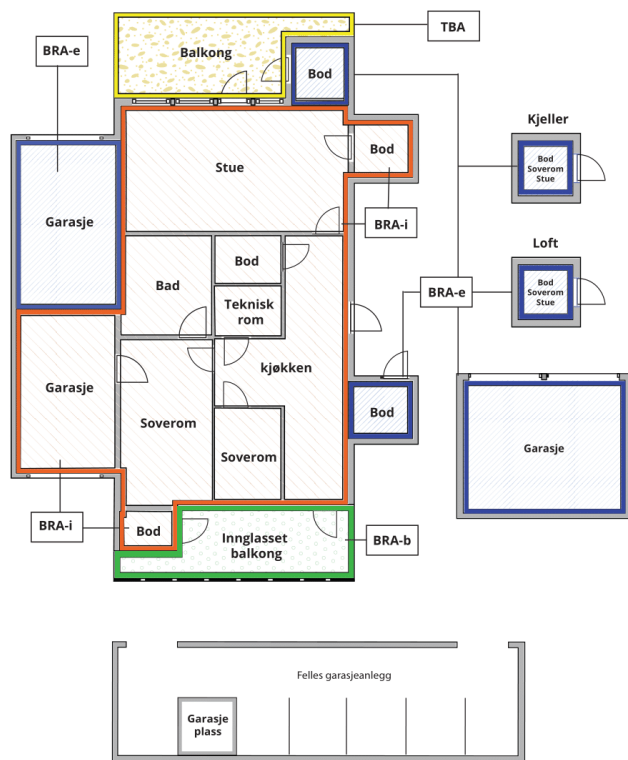
Hva er måleverdig areal?

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)
Eksternt 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	95			95	16
2. Etasje	73			73	14
Kjeller	75			75	
SUM	243				30
SUM BRA	243				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Bod , Toalettrom , Kjøkken , Stue , Stue 2, Gang , Trapperom		
2. Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad		
Kjeller	Gang , Lekerom , Teknisk rom , Garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger. Anbefale å innhente opplysninger fra P.B.E.

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

Kommentar: Se egenerklæringen.

Kommentar: Rømhøyde i kjeller er under 220 cm.

Låve/fjøs

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje Låve		240		240	
2. Etasje Låve		88		88	
Fjøs		68		68	
SUM		396			
SUM BRA	396				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje Låve		Lagerrom , Hønsehus	
2. Etasje Låve		Lagerrom	
Fjøs		Fjøs	

Kommentar

Det er bygget et hønsehus i låven på ca. 17 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger. Anbefale å innhente opplysninger fra P.B.E.

Kommentar:

Grisehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Grisehus		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Grisehus		Fjøs, Fjøs	

Stabbur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		24		24	
Loft		28		28	
SUM		52			
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Allrom	
Loft		Loftsrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger. Anbefale å innhente opplysninger fra P.B.E.

Kommentar:

Vedbod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Vedbod		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg er det en tilstøtende utebod og en utedo til vedboden.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger. Anbefale å innhente opplysninger fra P.B.E.

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	191	52
Låve/fjøs	0	396
Grisehus	0	36
Stabbur	0	52
Vedbod	0	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2024	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Monica Nilsen Vangen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	49	3		0	291898.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hølandsveien 1257

Hjemmelshaver

Vangen Alf Petter, Vangen Monica Nilsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 2. km. nord for Momoen i Aurskog-Høland kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Adkomst fra fylkesvei.

Tilknytning vann

Privat brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tunet ligger i svakt skråene terreng og er opparbeidet med hage, gårdsplass og frukt hage.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst, konsesjonsplikt.

Siste hjemmelsovergang

År

2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt av selger.	Ikke gjennomgått		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 elektrofaglig 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, 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 oppptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se 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.