

Tilstandsrapport

RAMBOLL

📍 Hølandsveien 931, 1960 LØKEN

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 45, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 22.09.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 21410-1351

Referansenummer: BQ1181

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rambøll Norge

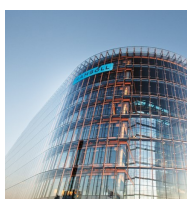
Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

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

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan + kjeller opprinnelig oppført i 1954, tilbygget i 1986 og ombygget i 2007. Boligen fremstår i normal stand i forhold til alderen, det ble oppdaget noen svakheter med bla. våtrom og utvendig fasade som bør utbedres. Biloppstillingsplass i dobbelt garasje og et uthus for oppbevaring, eller eventuelt dyrehold.

For å få fullstendig oversikt over alle bygningsdelene må rapporten leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform med en ark. Det er utvendig tekket med betongtakstein, undertaket er av o.s.b plater. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra loftstuen via en loftsluke.

Takstolene er prefabrikkerte og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket. Isolasjonen, med en tykkelse på 20 cm i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap.

Ventilasjon håndteres gjennom en ventil i gavlen og luftekassetter i gesimsen.

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stige-trinn til pipe er også av metall.

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. og 2. etasje. Det er koblede vinduer av treverk med 1+1 lags glass fra opprinnelig byggeår i kjelleren.

Inngangsdører, veranda, terrasse og balkongdører er av treverk med glassfelt.

Utgang fra stue/kjøkken til en syd/vest vendt terrasse på omtrent 58 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 centimeter. Terrassen er utstyrt med utebelysning, stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort. Overbygget inngangsparti av treverk mot øst på 6 kvadratmeter.

Utgang fra hovedsoverom til en syd vendt balkong på omtrent 9 kvadratmeter. Balkongen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 91 centimeter.

Utgang fra loftstue til en øst vendt balkong på omtrent 6 kvadratmeter. Balkongen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 91 centimeter.

Det er utvendige trapper og rekkverk av treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. Etasje.

Gulvoverflater av: Laminat og fliser, det er gulvvarme under flisene i entrén.

Veggoverflater av: Malt trepanel.

Himlingsoverflater av: Malt trepanel, det er downlights i entré og på kjøkken.

2. Etasje.

Gulvoverflater av: Laminat.

Veggoverflater av: Malt trepanel.

Himlingsoverflater av: Malt trepanel, det er downlights i stue og soverom.

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Innvendige dører er fra ulike årstall og har ulik utforming. De fleste dørene har malt og profilert utførelse.

Kjelleren er en råkjeller.

Etasjeskille av: Trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 10 mm.

Stue 2. et. 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 258 cm.

Stue 2. et. 237 cm.

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stuen og åpen peis i stue/kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt trepanel og downlights. Det inneholder et gulvstående servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. overskap med speil og lys, og et benkeskap er også en del av interiøret.

Dusjkabinettet er plassert i hjørne, det har vegger og dør av glass.

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

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

Vaskerom

Vaskerom med enkel standard. Det har våtromsbelegg på gulv og malt trepanel på vegger og i himlingen. Det er en vegghengt vaskeum med ett-greps kran, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Rommet har egen inngangsdør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av oljet heltre som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening.

Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, komfyr 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 plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har installert luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappegang til kjelleren. Det elektriske anlegget er basert på skjulte og åpne føringsveier. Hovedbryter på 50 Amp, 230 V. Anlegg.

Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sand og grus

Dreneringen er fra 2007.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt betong (sparesteinsmur).

Utvendige avløpsrør er av plast fra ukjent årstall. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra ukjent årstall. Det er privat brønn.

Septiktanken er av ukjent type og er fra 1980 tallet i følge selger.

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 noen mindre endringer på rominndelingen i 1. etasje. I tillegg er det satt inn ett ekstra vindu på vegg mot nord.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

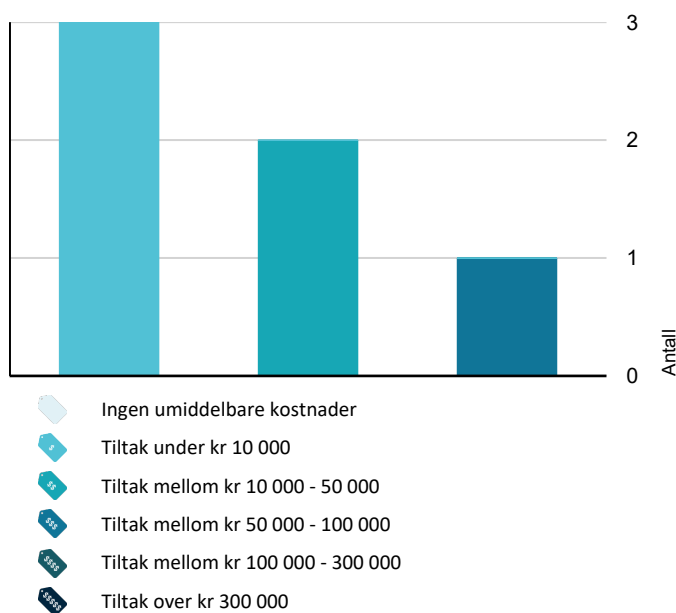
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Snøfangere

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedstoppekranen har satt seg.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke etablert slukmansjett mellom tettesjikt på gulv og sluk.

Gulvet kan ikke sies å være vanntett. Ikke tilfredsstillende tettedetaljer rundt rørgjennomføring i gulv.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Ingen ventilering utover åpning av vindu.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegger. Ikke tilfredsstillende tettedetaljer rundt rørgjennomføringer i gulv. Rommet kan ikke sies å være vanntett.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rommet har ingen ventilering utover lufting med vinduer.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er enkelte knekte taksten.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Musesikring under ytterkledning mangler.

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

Det er avvik:

Det er registrert betydelig mengde ekskrementer etter mus.

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer fra byggeår, Det ble på befaringen avdekket slitasje på vinduer. Merker etter kondens på vinduskarm. Noen vinduer var også vanskelig og lukke.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduene har ikke tilfredsstillende vannbrett, Dagens vannbrett har kun estetiske egenskaper.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

Det mangler stedvis rekkverk og tilfredsstillende sikring for terrasse og en balkong.

Det er påvist noe råteskader i rekkverk for terrasse.

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

Det er avvik:

Laminatgulv i 1. et har høy slitasjegrad og enkelte skader.

Det er skader på flisfug i entre og enkelte løse fliser.

I 2. et. er det ikke ferdigstilt avslutning for gulv mot pipe.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avleiring av salt/kalkutslag observeres stedvis på grunnmur. Forholdet behøver ikke å medføre store konsekvenser for boligen slik den brukes idag. Rom med salt/kalkutslag bør ikke innredes innen problemet er adressert. God ventilering av kjellerrommet anbefales.

Ett rom i kjeller er en blindkjeller uten adkomst.

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappegang til kjelleren. Det elektriske anlegget er basert på skjulte og åpne føringsveier. Hovedbryter på 50 Amp, 230 V. Anlegg.

Selger opplyser om at alt elektrisk anlegg ble skiftet ut i perioden 2006/2008. Det er utført eltilsynrapport uten avvik fra 2024.

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

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

Det er avvik:

Det er skadet på en flis bak toalett.
Mangler fug på utvendig hjørne.
Det mangler en flis over vinduet.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Tilbygget/ombygget. Inkludert i denne prosessen er bla. ny utvendig kledning, etterisolering av fasade, ny taktekking, nye vinduer og dører i 1. og 2. etasje, nytt kjøkken, bad og vaskerom, mye nytt elektrisk inn skap, nytt vann og avløp innvendig.
1985	Tilbygg	Tilbygg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.



Snøfangere

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp og beslag

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Musesikring under ytterkledning mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Musesikring må etableres for å hindre mus i og komme inn i konstruksjonen.



Ingen musesikring bak utvendig kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform med en ark. Det er utvendig tekket med betongtakstein, undertaket er av o.s.b plater. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra loftstuen via en loftsluke.

Takstolene er prefabrikkerte og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket. Isolasjonen, med en tykkelse på 20 cm i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap.

Ventilasjon håndteres gjennom en ventil i gavlen og luftekassetter i gesimsen.

Loftet er kun kontrollert fra området rundt loftsluken, da det ikke er anlagt gangbart gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert betydelig mengde ekskrementer etter mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontakte et skadedyrfirma for å få kartlagt situasjonen, og samt hindre fremtidig tilkomst for gnagere.

TG 2 Vinduer - 2

Det er koblede vinduer av treverk med 1+1 lags glass fra opprinnelig byggeår i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår, Det ble på befaringen avdekket slitasje på vinduer. Merker etter kondens på vinduskarm. Noen vinduer var også vanskelig og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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 fremover.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. og 2. etasje.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Vinduene har ikke tilfredsstillende vannbrett, Dagens vannbrett har kun estetiske egenskaper.

Vannbrett må utbedres eller byttes slik at hovedfunksjonen (lede vann ut fra veggkonstruksjonen) ivaretas.



TG 1 Dører

Inngangsdører, veranda, terrasse og balkongdører er av treverk med glassfelt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til en syd/vest vendt terrasse på omtrent 58 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 centimeter. Terrassen er utstyrt med utebelysning, stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Overbygget inngangsparti av treverk mot øst på 6 kvadratmeter.

Utgang fra hovedsoverom til en syd vendt balkong på omtrent 9 kvadratmeter. Balkongen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 91 centimeter.

Utgang fra loftstue til en øst vendt balkong på omtrent 6 kvadratmeter. Balkongen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 91 centimeter.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler stedvis rekkverk og tilfredsstillende sikring for terrasse og en balkong.

Det er påvist noe råteskader i rekkverk for terrasse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

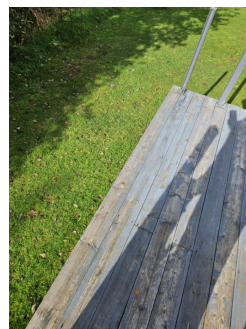
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkvek og sikring må etableres der det mangler for å lukke avviket.

Råteskadet treverk må skiftes for å lukke avviket.



Råteskader påvist.



Manglende rekkverk.



Manglende sikring.

TG 1 Utvendige trapper

Det er utvendige trapper og rekkverk av treverk.

INNENDIG

TG 2 Overflater

1. Etasje.

Gulvoverflater av: Laminat og fliser, det er gulvvarme under flisene i entrèn.

Veggoverflater av: Malt trepanel.

Himlingsoverflater av: Malt trepanel, det er downlights i entrè og på kjøkken.

2. Etasje.

Gulvoverflater av: Laminat.

Veggoverflater av: Malt trepanel.

Himlingsoverflater av: Malt trepanel, det er downlights i stue og soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulv i 1. et. har høy slitasjegrad og enkelte skader.

Det er skader på flisfug i entre og enkelte løse fliser.

I 2. et. er det ikke ferdigstilt avslutning for gulv mot pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold og utskifting av enkelte gulvoverflater.

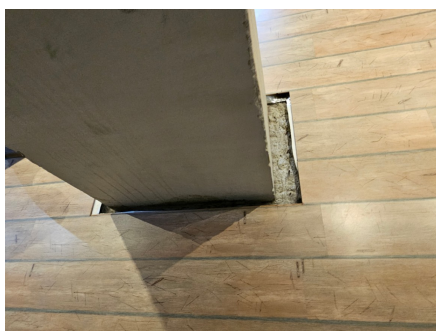
Tilstandsrapport



Skade i laminat.



Skade i flisfug



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 10 mm.

Stue 2. et. 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 258 cm.

Stue 2. et. 237 cm.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stuen og åpen peis i stue/kjøkken.

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 en råkjeller, i to rom er det ikke støpt gulv.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i rom under terreng, 69% ved 17 grader.

Vektprosent målt i treverk i bjelkelaget på befæringsdatoen var 16%.

Måleresultatet vurderes å være i øvere sjikt av anbefalte verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avleiring av salt/kalkutslag observeres stedvis på grunnmur. Forholdet behøver ikke å medføre store konsekvenser for boligen slik den brukes idag. Rom med salt/kalkutslag bør ikke innredes innen problemet er adressert. God ventilering av kjellerrommet anbefales.

Ett rom i kjeller er en blindkjeller uten adkomst.

Konsekvens/tiltak

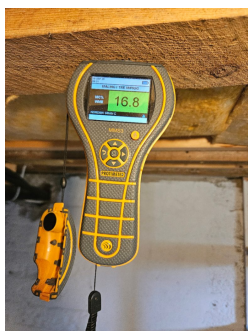
• Tiltak:

God ventilering av kjellerrommet anbefales.

Det anbefales å etablere gulv med fuktsperre der det i dag ikke er etablert.

Det anbefales å etablere adkomst til blindkjeller for å kunne kontrollere konstruksjonen.

Betongsålen som utgjør kjellergulvet er stedvis etablert uten fuktsperre mot grunn. Dette medfører at vann trekkes opp i konstruksjonen å fukter ned gulv og tildels vegger (kapillært oppsug). Dette er en vanlig problemstilling for eldre boliger. En god drenering kan hjelpe med å holde grunnvannstanden lav nok til at betongen ikke suger opp vann, men det er ingen garanti for. Kjellergulv og vegger bør ikke dekkes/lukkes med organisk materiale. Man bør heller ikke lagre løsøre av organisk materiale direkte mot muroverflatene, da dette medfører stor sannsynlighet for mugg og råteskader.



Måling av trefukt i bjelkelag



Måling av relativ luftfuktighet i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper - 2

Kjellertrappen er av malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er fra ulike årstall og har ulik utforming. De fleste dørene har malt og profilert utførelse.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt trepanel og downlights. Det inneholder et gulvstående servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. overskap med speil og lys, og et benkeskap er også en del av interiøret. Dusjkabinettet er plassert i hjørne, det har vegger og dør av glass. Toalettet er vegghengt med en innebygget sistene, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skadet på en flis bak toalett.

Mangler fug på utvendig hjørne.

Det mangler en flis over vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flis må settes på over vinduet, skadet flis må byttes og utvendig hjørne må fuges for å lukke avviket.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke etablert slukmansjett mellom tettesjikt på gulv og sluk.

Gulvet kan ikke sies å være vanntett.

Ikke tilfredsstillende tettedetaljer rundt rørgjennomføring i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det må etableres slukmansjett og tilfredsstillende tettedetaljer rundt rørgjennomføring i gulv for å lukke avviket.

Anbefaler videre bruk av dusjkabinett og hyppig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kontroll av sluk.



Rørgjennomføring i gulv.

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

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra trapperom til kjeller mot dusjsone, 65% ved 18 grader.

Vektprosent målt i treverk på befarringsdatoen var 10%.

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

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom trapperom og dusjsone.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom trapperom og dusjsone.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med enkel standard. Det har våtromsbelegg på gulv og malt trepanel på vegger og i himlingen. Det er en veggheng vaskekum med ett-greps kran, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Rommet har egen inngangsdør.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegger.

Ikke tilfredsstillende tettedetaljer rundt rørgjennomføringer i gulv.

Rommet kan ikke sies å være vanntett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilfredsstillende tettesjikt på vegger må etableres for å lukke avviket.

Vær varsom ved bruk av fritt vann. Ved lekkasje er det stor sansynlighet for vannskade.

Det må etableres tilfredsstillende tettedetaljer rundt rørgjennomføring i gulv for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.



Rørgjennomføring i gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ingen ventilering utover lufting med vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra entré mot vaskerom 46% ved 21 grader.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

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



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom entré og vaskerom.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom entré og vaskerom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap, overskap, ett

Tilstandsrapport

benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til to høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av oljet heltre som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, komfyr 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 plast.

Årstill: 2007

Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Årstill: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

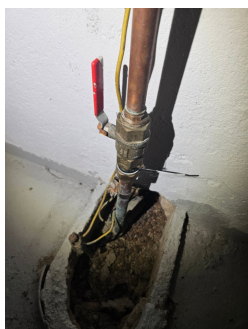
Hovedstoppekranen har satt seg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hovedstoppekranen må utbedres slik at normal funksjon opprettholdes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstill: 2007

Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen virket på befaring men ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

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 trappegang til kjelleren. Det elektriske anlegget er basert på skjulte og åpne føringsveier. Hovedbryter på 50 Amp, 230 V. Anlegg.

Selger opplyser om at alt elektrisk anlegg ble skiftet ut i perioden 2006/2008. Det er utført eltilsynsrapport uten avvik fra 2024.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

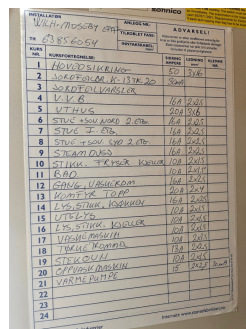
Inntak og sikringsskap

- 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.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygningssakkyndig 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 røykvarslere og pulver slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sand og grus.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2007.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt betong (sparesteinsmur).

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Det anbefales terrengjustering for å lede overflatevann vekk fra grunnmuren der det i dag er mangelfullt fall.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra ukjent årstall. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra ukjent årstall. Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vannkvalitet må dokumenteres for å lukke avviket.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type og er fra 1980 tallet i følge selger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2001

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Dobbelgarasje oppført med bindingsverk av treverk, utvendig kledd med tømmermannkledning. Gulv av støpt plate på mark. Takkonstruksjon er av sadlet form og er utvendig tekket med metallplater Takrenner og nedløp er av metall. Garasjeport og dør er av treverk. Innvendige vegger og himling er plateslått, det er lagt opp strøm og installert vedovn i bygget.

Vedlikehold

Ingen strakstiltak anses som nødvendig.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger fra selger.

Standard

Uthuset er opprinnelig fra 1960 tallet men ble ombygget i 2001. Bygget er oppført i konstruksjoner av treverk, det har saltakkonstruksjon som utvendig er tekket med metallplater. Det er isolerte yttervegger som er kledd med stående kledning, og støpt gulv innvendig. Bygget er delt opp i to rom, ett fungerer som lagerrom, det andre som hønsehus. Bygget har i tillegg et loft for lagring med adkomst via utvendig trappestige, og et tilbygget vedskjul og en hønsegård.

Vedlikehold

Ingen strakstiltak anses som nødvendig.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

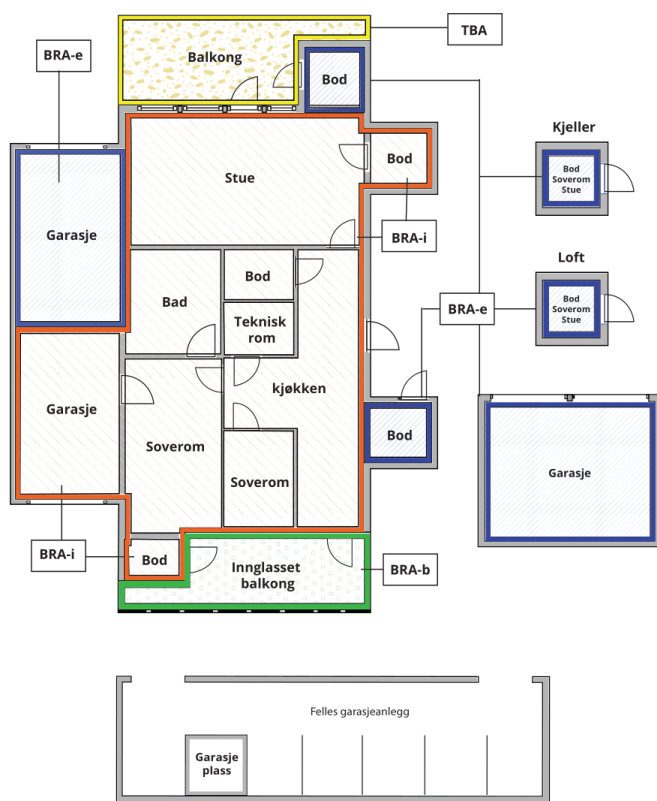
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	90			90	64
2. Etasje	76			76	15
Kjeller	68			68	
SUM	234				79
SUM BRA	234				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, stue, vaskerom, stue/kjøkken		
2. Etasje	Stue, soverom, soverom 2		
Kjeller	Trapperom, bod, uinnredet kjellerrom, bod 2, bod 3, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noen mindre endringer på rominndelingen i 1. etasje. I tillegg er det satt inn ett ekstra vindu på vegg mot nord.

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: Romhøyde i kjeller er under 220 cm.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos 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	166	68
Garasje	0	45
Uthus	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Kjell Inge Fosskaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	45	12		0	3348.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Hølandsveien 931							
Hjemmelshaver							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 10 km. nord/vest for tettstedet Moe i Aurskog-Høland kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

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

Regulering

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

Om tomten

Tomten er i hovedsak opparbeidet og flat.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Siste hjemmelsovergang

År

1994

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke utfylt før rapporten ble utarbeidet.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• 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 tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

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 rekkverkhøyder/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 dampsperran 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 sokkeetasje) 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.

Forutsetninger

- 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 slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk 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](#)

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 bygningsmassen 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.