

Tilstandsrapport

📍 Havreveien 39 , 1930 AURSKOG

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 192, bnr. 843, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 21410-1409

Eiendomsverdi ref nr: AT2341

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den 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
- 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet fra 2013 i boligbygg med flere boenheter. Leiligheten ligger i 2. et. Med adkomst via utvendig trapp. Leiligheten fremstår som i teknisk god stand med moderne innredning og overflater. Utvendig bod for oppbevaring og biloppstillingsplass i carport.

Rapporten inkluderer ikke hele bygningens klimaskjerm, innvendige og utvendige fellesområder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekket med betongtakstein. Loftet er utformet som et kaldt loft. Takstolene er prefabrikkerte og laget av treverk.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass. Inngangsdøren er en slett og malt tredør med glassfelt, Verandadøren er av treverk med 3-lags glassfelt.

Utgang fra stuen til en vestvendt veranda på omtrent 14 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv av treverk og har et rekkverk laget av treverk. Den er utstyrt med et takoverbygg på ca. 7 kvadratmeter, utebelysning, levegg og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Det er utvendig trapp og rekkverk av treverk, trappetrinnene er av strekkmetall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av parkett og (linoleumsbelegg i innvendig bod).

Veggoverflater av malte, slette flater og tapet. Himlingsoverflater av malte slette flater. Det er malte profilerte innvendige dører.

Etasjeskille av: Trebjelkelag.
Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue og entrè: 5 mm. / 3 mm.

Det ble på tilfældige steder målt takhøyde i rom:
Stue 241 cm.

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.
Boligen har isolert stålpipeline, og vedovn i stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt slett flate og belysning. Det inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur, samt et vegghengt speil med belysning. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.

Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av typen rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er laget av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterke og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1 1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Det er benkebelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, stekeovn i benk og en nedfelt induksjonstopp. Det er nisje for oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatoren er plassert i et overskap. 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 balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. O.V på 63 Amp, 400 V. Anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

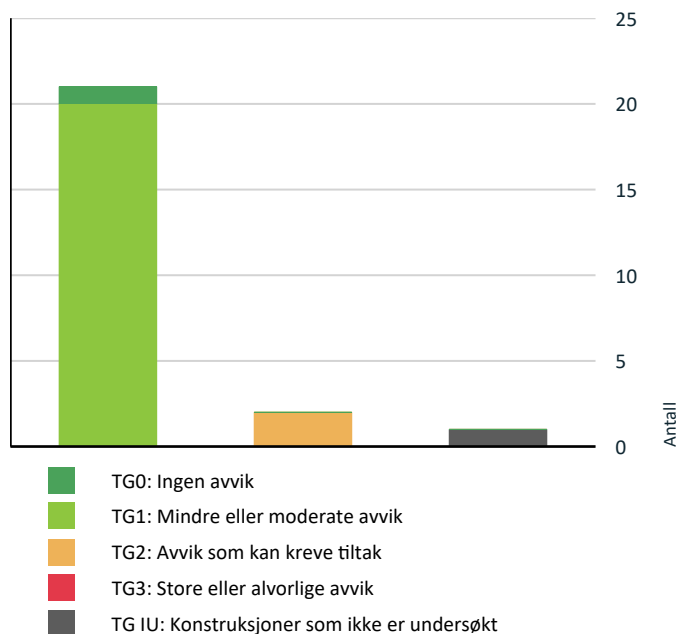
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen.

Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom 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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rekkverket har påbegynnende råteskader.



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2013

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

Merk: Det er kun utvendig fasade med direkte tilknytning til boenheten som er kontrollert, der det var fysisk mulig å foreta kontroll.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekket med betongtakstein. Loftet er utformet som et kaldt loft.

Takstolene er prefabrikkerte og laget av treverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader på konstruksjonen.

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdøren er en slett og malt tredør med glassfelt, Verandadøren er av treverk med 3-lags glassfelt.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stuen til en vestvendt veranda på omtrent 14 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv av treverk og har et rekkverk laget av treverk. Den er utstyrt med et takoverbygg på ca. 7 kvadratmeter, utebelysning, levegg og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket har påbegynnende råteskader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverket bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre råteutvikling og for å ivareta sikkerheten.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan råteskadene forverres og føre til svekket bæreevne og økt risiko for personskade.

Selger opplyser at verandaer faller innunder sameiets vedlikeholdsansvar.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp og rekkverk av treverk, trappetrinnene er av strekkmetall.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av parkett og (linoleumsbelegg i innvendig bod).

Veggoverflater av malte, slette flater og tapet.

Himlingsoverflater av malte slette flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av: Trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue og entrè: 5 mm. / 3 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 241 cm.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipeline, og vedovn i stuen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte profilerte innvendige dører.

Tilstandsrapport

! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt slett flate og belysning. Det inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur, samt et vegghengt speil med belysning. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med innebygget systerne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av typen rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er laget av plast.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er sprekk i flis under toalettet. Dette til informasjon. Hvis tilstanden til flisen blir verre, bør den byttes.



Sprekk i flis.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

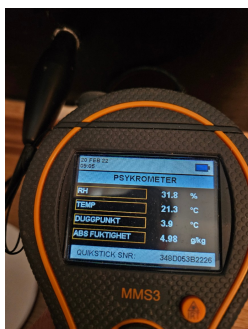
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

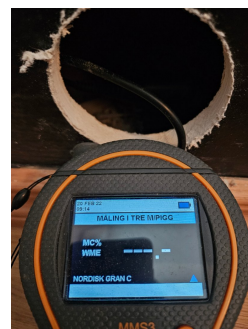
Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverommet mot dusjsonen, 31% ved 21 grader.

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 soverom og dusjone.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom soverom og dusjone.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterke og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1 1/2 oppvaskum med ett-greps kran for enkel betjening. Det er benkebelysning for godt arbeidsllys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, stekeovn i benk og en nedfelt induksjonstopp. Det er nisje for oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatoren er

Tilstandsrapport

plassert i et overskap.

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

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).



Kontroll av fordelerskap

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. O.V på 63 Amp, 400 V. Anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

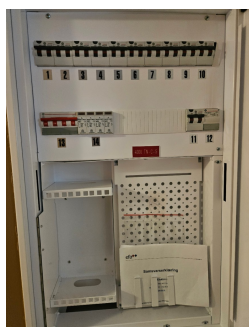
Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



ADVARSEL		ADVARSEL	
Skriftlig godkjenning: 4.5		Skriftlig godkjenning: 4.5	
Tilstand: 4.5		Tilstand: 4.5	
Utgangspunkt	Utgangspunkt	Utgangspunkt	Utgangspunkt
Utgangspunkt	Utgangspunkt	Utgangspunkt	Utgangspunkt
1. Utgangspunkt	2. Utgangspunkt	3. Utgangspunkt	4. Utgangspunkt
5. Utgangspunkt	6. Utgangspunkt	7. Utgangspunkt	8. Utgangspunkt
9. Utgangspunkt	10. Utgangspunkt	11. Utgangspunkt	12. Utgangspunkt
13. Utgangspunkt	14. Utgangspunkt	15. Utgangspunkt	16. Utgangspunkt
17. Utgangspunkt	18. Utgangspunkt	19. Utgangspunkt	20. Utgangspunkt
21. Utgangspunkt	22. Utgangspunkt	23. Utgangspunkt	24. Utgangspunkt
25. Utgangspunkt	26. Utgangspunkt	27. Utgangspunkt	28. Utgangspunkt
29. Utgangspunkt	30. Utgangspunkt	31. Utgangspunkt	32. Utgangspunkt
33. Utgangspunkt	34. Utgangspunkt	35. Utgangspunkt	36. Utgangspunkt
37. Utgangspunkt	38. Utgangspunkt	39. Utgangspunkt	40. Utgangspunkt
41. Utgangspunkt	42. Utgangspunkt	43. Utgangspunkt	44. Utgangspunkt
45. Utgangspunkt	46. Utgangspunkt	47. Utgangspunkt	48. Utgangspunkt
49. Utgangspunkt	50. Utgangspunkt	51. Utgangspunkt	52. Utgangspunkt
53. Utgangspunkt	54. Utgangspunkt	55. Utgangspunkt	56. Utgangspunkt
57. Utgangspunkt	58. Utgangspunkt	59. Utgangspunkt	60. Utgangspunkt
61. Utgangspunkt	62. Utgangspunkt	63. Utgangspunkt	64. Utgangspunkt
65. Utgangspunkt	66. Utgangspunkt	67. Utgangspunkt	68. Utgangspunkt
69. Utgangspunkt	70. Utgangspunkt	71. Utgangspunkt	72. Utgangspunkt
73. Utgangspunkt	74. Utgangspunkt	75. Utgangspunkt	76. Utgangspunkt
77. Utgangspunkt	78. Utgangspunkt	79. Utgangspunkt	80. Utgangspunkt
81. Utgangspunkt	82. Utgangspunkt	83. Utgangspunkt	84. Utgangspunkt
85. Utgangspunkt	86. Utgangspunkt	87. Utgangspunkt	88. Utgangspunkt
89. Utgangspunkt	90. Utgangspunkt	91. Utgangspunkt	92. Utgangspunkt
93. Utgangspunkt	94. Utgangspunkt	95. Utgangspunkt	96. Utgangspunkt
97. Utgangspunkt	98. Utgangspunkt	99. Utgangspunkt	100. Utgangspunkt

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggt teknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	74	5		79	14
SUM	74	5			14
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, soverom, bad, soverom 2, stue, kjøkken, bod	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Raymond Bakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	843		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Havreveien 39							
Hjemmelshaver							
Bakken Raymond							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på et etablert boligfelt på Aursmoen i Aurskog-Høland kommune, Akershus fylke

Adkomstvei

Privat internvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Utvendig fellesareal består av asfalterte internveier, planområder, gjesteparkering og bygg til carporter.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke utfylt eller tilgjengelig på tidspunktet for utarbeidelse av denne rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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.

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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