

Tilstandsrapport

📍 Lunderstubben 5 , 1960 LØKEN

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 37, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 21410-1406

Eiendomsverdi ref nr: LP3593

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

Enebolig over to plan oppført i 2007. Boligen fremstår i hovedsak med bygningsdeler og løsninger fra byggeåret, med enkelte oppgraderinger av innvendige overflater samt normalt løpende vedlikehold.

For fullstendig oversikt over boligens tilstand og de enkelte bygningsdelene henvises det til rapporten i sin helhet. Eiendommen har biloppstillingsplass i isolert dobbelgarasje. Det er også etablert flere uteplasser på eiendommen som gir gode muligheter for opphold utendørs.

Enebolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekket med betongtakstein.

Takstolene er prefabrikkerte og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket.

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag, stigetrinn og plattform ved pipe er også av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

Det er malte trevinduer med to-lags glass.

Inngangsdør, verandadør og balkongdør er av treverk med glassfelt.

Utgang fra kjøkkenet til en sydvendt terrasse på omtrent 20 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv av treverk. Den er utstyrt med et overbygg på ca. 5 kvadratmeter, utebelysning, stikkontakt og levegger for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Utgang fra stue i 2. etasje til en sydtvendt balkong på omtrent 6 kvadratmeter. Balkongen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 98 centimeter. Den er utstyrt med utebelysning og levegg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje

Gulvoverflater av laminat og fliser. Det er gulvvarme i alle rom. Veggoverflater av malte profilerte MDF-plater og malte slette flater. Himlingsoverflater av malt profilert trepanel. Det er downlights i entre, kjøkken og stue.

2. etasje

Gulvoverflater av parkett.
Veggoverflater av malte profilerte MDF-plater.
Himlingsoverflater av malt profilert trepanel.

Innvendige trapper og rekkverk er av treverk.
Det er malte profilerte innvendige dører.

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt plate mot mark.
Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue/kjøkken 1. et. 5 mm. / 2 mm.
Stue/ sov t.v. 2. et. 5 mm / 2 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Kjøkken 1. et. 239 cm.
Stue 2. et. 242 cm.

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

Boligen har elementpipe, og vedovn i stue 1. etasje

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje.

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt profilert trepanel og downlights.

Det inneholder en plassbygget og flislagt benk med en nedfelt servant og ett-greps armatur. Speilet er omrammet av fliser, og det er vegghengt belysning.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og avgrenses med en vegg oppført i glassbyggerstein samt en dør av glass.

Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvmontert.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.

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

Bad 2 etasje.

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt profilert trepanel og belysning.

Det inneholder en vegghengt servant med ett-greps armatur, samt speil, overskap og belysning.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har vegger og dører av glass.

Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvmontert.

Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

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

Det er også et fordelerskap for rør-i-rør-systemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til kontroll og vedlikehold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av overflatebehandlet heltre, som er slitesterkt og lett å rengjøre.

I benkeplaten er det en nedfelt 1 1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkebelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på veggen for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjølehjørne, stekeovn og fryser i benk, samt en nedfelt keramisk platetopp. Det er nisje for oppvaskmaskin. Ventilatoren er plassert i et overskap og 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](#)

Teknisk rom har flislagt gulv med varme. Flislagte vegger og en himling med malt profilert trepanel. Rommet inneholder en vegghengt vaskekum med ettgreps kran. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Teknisk utstyr: varmtvannsbereder, aggregat for ventilasjon, hovedstoppekran, fordelerskap til vann og sentralstøvsuger. Det er sluk i gulvet og avtreksventilasjon i himlingen.

Beskrivelse av eiendommen

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 er plassert i soverom 1. etasje.

Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår.

O.V. på 40 Amp, 230 V. Anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Dreneringen er fra 2007.

Boligen er oppført på støpt plate mot mark.

Terrenget på tomten er flatt/svakt skråene.

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2007. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

1. etasje:

Vindfanget fremstår i dag som en del av en større entré.

Rommet som på tegningene er angitt som TV-stue benyttes i dag som bad. Badet som er inntegnet på tegningene er i dag en del av stuen. Vaskerommet er i dag innredet som teknisk rom med opplegg for vaskemaskin, og adkomsten er fra badet i stedet for fra kjøkkenet slik tegningene viser. Utvendig sportsbod som fremkommer på tegningene er ikke oppført.

2. etasje:

Innvendig bod som er inntegnet på tegningene er ikke oppført. Det er også gjort endringer i utformingen av badet. Videre er det gjort endringer i rominndelingen mellom inntegnet gang og soverom.

Garasje

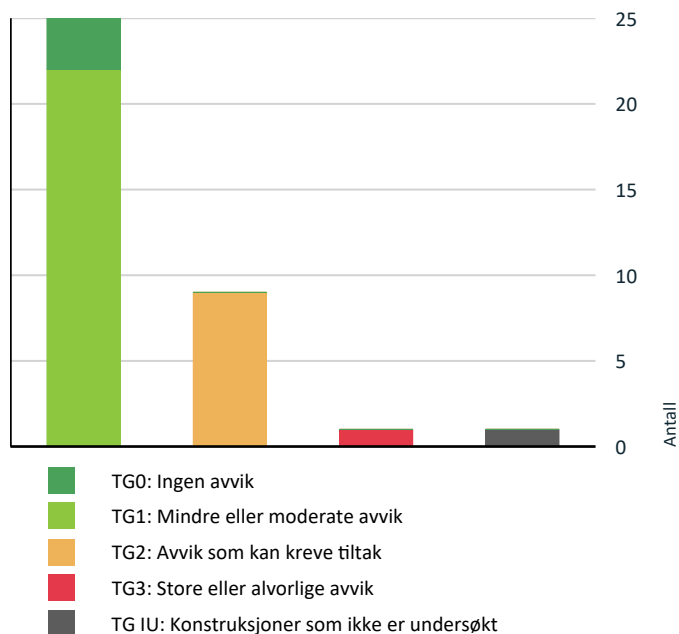
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasjen er i de opprinnelige tegningene vist med to garasjeporter. I dag er dette erstattet med én større port.

I tillegg er inngangsdøren flyttet fra bakre del av langveggen til fremre del av garasjen, ved siden av porten.

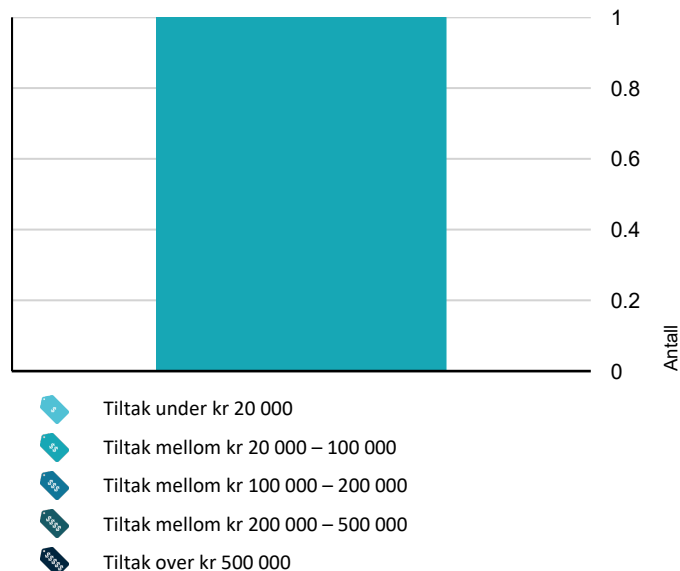
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

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

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

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.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! 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 > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler overliggende beslag på vinduer som ikke er direkte beskyttet mot nedbør fra takutstikk. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader på vinduskonstruksjonen over tid.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Det er avvik:

Spaltegulvet på balkong er fuktbelastet og oppsprukket, det er også påbegynnende råteskader i enkelte stolper til rekkverk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble målt ca 10 mm. høydeforskjell. det er ukjent om det er oppbrett ved dørterskel.
Det er ikke tilfredstillende fall på gulv 1:100.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler tetting mellom varerør og vannrør på kjøkkenet. Dette kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader dersom det oppstår lekkasje i rørsystemet.
Det anbefales å utbedre tettingen for å redusere risikoen.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Riss i fuger i dusjsonen. Det er oversmurt med myk fugemasse i deler av susjsonen.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjellen ble målt til ca. 15 mm.
Det er ikke tilfredsstillende fall på hele gulvets areal (1:100). Det registreres noe motfall i området rundt toalettet.
Det er slitasje på fugene i dusjsonen, og disse er også oversmurt med myk fug.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

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

Det er vanskelig å kontrollere utførelsen av membran/mansjett, da påstøpen delvis dekker klemringen. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil med tettesjiktet, men klemringen skal være synlig, og tettesjiktet skal være utført slik at mansjett/membran er synlig.

Sluket er plassert inne i dusjsonen, uten mulighet for at vann utenfor denne sonen kan nå sluket.

Vannet i dusjsonen holdes tilbake av en oppkant for å hindre at det renner utover gulvet. Oppkanten hindrer også at vann utenfor dusjsonen kan nå sluket, for eksempel ved lekkasje. Dette kan medføre risiko for vannskade.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)



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

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Glass på platetopp er skadet/krakelert.
Merker etter lekkasje på gipsplate under vask. Ikke registrert fukt ved overflatekontroll.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2007

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag, stigetrinn og plattform ved pipe er også av metall.

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.

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, noe som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det mangler snøfangere på taket.

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

Det er svak musesikring i enkelte utvendige hjørnekasser. Utbedring anbefales.



Svak musesikring i hjørnekasse.

! 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. Takstolene er prefabrikkerte og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket.

Det ble gjort forsøk på å kontrollere kneloftet, men det var blåst inn en del isolasjon, noe som medførte at kontrollen ble meget begrenset.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med to-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler overliggende beslag på vinduer som ikke er direkte beskyttet mot nedbør fra takutstikk. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader på vinduskonstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres overliggende beslag på vinduer som ikke er beskyttet av takutstikk, for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på vinduskonstruksjonen. Manglende beslag kan føre til råte og redusert levetid for vinduene.

Tilstandsrapport



Vindu med manglende overliggende beslag

Dører

Beskrivelse

Inngangsdør, verandadør og balkongdør er av treverk med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra kjøkkenet til en sydvendt terrasse på omtrent 20 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv av treverk. Den er utstyrt med et overbygg på ca. 5 kvadratmeter, utebelysning, stikkontakt og levegger for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Utgang fra stue i 2. etasje til en sydtvendt balkong på omtrent 6 kvadratmeter. Balkongen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 98 centimeter. Den er utstyrt med utebelysning og levegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Spaltegulvet på balkong er fuktbelastet og oppsprukket, det er også påbegynnende råteskader i enkelte stolper til rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Spaltegulvet bør skiftes ut for å forhindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Vedlikehold eller utskifting av rekkverksstolper med påbegynnende råteskader bør gjennomføres for å ivareta sikkerheten.

Det anbefales å bytte tettesjikt samtidig som spaltegulvet byttes, for å redusere risikoen for vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.



Spaltegulv på balkong.

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje

Gulvoverflater av laminat og fliser. Det er gulvvarme i alle rom.

Veggoverflater av malte profilerte MDF-plater og malte slette flater.

Himlingsoverflater av malt profilert trepanel. Det er downlights i entre, kjøkken og stue.

2. etasje

Gulvoverflater av parkett.

Veggoverflater av malte profilerte MDF-plater.

Himlingsoverflater av malt profilert trepanel.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av: Trebjelkelag og støpt plate mot mark.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue/kjøkken 1. et. 5 mm. / 2 mm.

Stue/ sov t.v. 2. et. 5 mm / 2 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Kjøkken 1. et. 239 cm.

Stue 2. et. 242 cm.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, og vedovn i stue 1. etasje.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper og rekkverk er av treverk.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte profilerte innvendige dører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

! TG 1 Teknisk rom

Beskrivelse

Teknisk rom har flislagt gulv med varme. Flislagte vegger og en himling med malt profilert trepanel. Rommet inneholder en vegghengt vaskekum med

Tilstandsrapport

ettgreps kran. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Teknisk utstyr: varmtvannsbereder, aggregat for ventilasjon, hovedstoppekran, fordelerskap til vann og sentralstøvsuger. Det er sluk i gulvet og avtrekksventilasjon i himlingen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt profilert trepanel og downlights.

Det inneholder en plassbygget og flislagt benk med en nedfelt servant og ett-greps armatur. Speilet er omrammet av fliser, og det er vegghengt belysning.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og avgrenses med en vegg oppført i glassbyggerstein samt en dør av glass.

Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvmontert.

Avtrekkshentilen for ventilasjon er plassert i himlingen.

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss i fuger i dusjsonen. Det er oversmurt med myk fugemasse i deler av susjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at veggene i dusjsonen fuges om med sementfug utført av fagkyndig, for å hindre videre forringelse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjellen ble målt til ca. 15 mm.

Det er ikke tilfredsstillende fall på hele gulvets areal (1:100). Det registreres noe motfall i området rundt toalettet.

Det er slitasje på fugene i dusjsonen, og disse er også oversmurt med myk fug.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel, samt utbedres fallforhold på gulvet for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk og unngå vannansamling. Manglende høydeforskjell og feil fall kan føre til vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Slitte og oversmurfte fuger i dusjsonen bør byttes ut med sementfug utført av fagkyndig for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Det bør etableres spalte i vegg bygget av glassbyggerstein for å sikre avrenning av eventuelt lekkasjevann.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå lavere tilstandsgrad må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Ved eventuell renovering bør det sørges for at alle arbeider med tettesjikt, våtsone, sluk og røranlegg dokumenteres.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det mangler sil for avløp i vask. Dette til informasjon, og det anbefales at dette utbedres.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

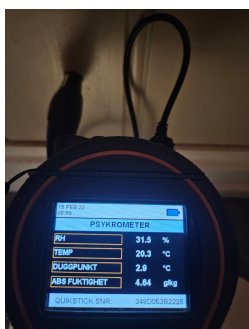
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra entrè mot dusjsone, 31% ved 20 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 entrè og dusjsone.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom entrè og dusjsone.

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt profilert trepanel og belysning. Det inneholder en vegghengt servant med ett-greps armatur, samt speil, overskap og belysning. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har vegger og dører av glass. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er gulvmontert. Rommet har også opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av typen rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rør-systemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til kontroll og vedlikehold.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Døren er plassert innenfor dusjsonen (100 cm), men er i dag beskyttet med dusjvegg. Ved bruksendring må det tas særskilt hensyn til at døren er plassert i dusjsonen, da den kan bli skadet dersom den utsettes for fritt vann. Dette til informasjon.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble målt ca 10 mm. høydeforskjell. det er ukjent om det er oppbrett ved dørterskel. Det er ikke tilfredstillende fall på gulv 1:100.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og dørterskel, samt dokumenteres oppbrett ved terskel. Fallforhold på gulvet bør utbedres slik at det tilfredsstiller kravet på minimum 1:100. Konsekvensen av manglende høydeforskjell og utilstrekkelig fall er økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner, samt redusert avrenning mot sluk.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Det er vanskelig å kontrollere utførelsen av membran/mansjett, da påstøpen delvis dekker klemringen. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil med tettesjiktet, men klemringen skal være synlig, og tettesjiktet skal være utført slik at mansjett/membran er synlig.

Sluket er plassert inne i dusjsonen, uten mulighet for at vann utenfor denne sonen kan nå sluket.

Vannet i dusjsonen holdes tilbake av en oppkant for å hindre at det renner utover gulvet. Oppkanten hindrer også at vann utenfor dusjsonen kan nå sluket, for eksempel ved lekkasje. Dette kan medføre risiko for vannskade.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å undersøke nærmere om membran og mansjett er korrekt montert rundt sluket, da manglende synlighet av klemring og tettesjikt gir usikkerhet om utførelsen.

Videre bør det vurderes tiltak for å sikre at eventuelt vann utenfor dusjsonen kan ledes til sluk, for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for at vann renner ut av badet ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.



Dusjsone, isolert sluk og dør

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

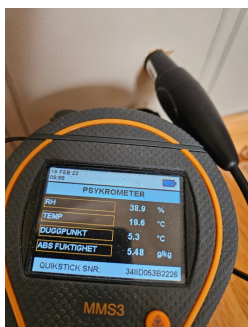
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

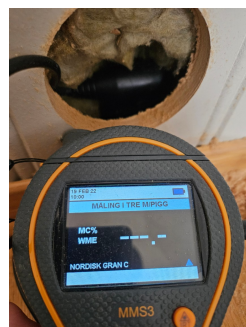
Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra stue mot dusjsone, 38% ved 19 grader.

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 stue og dusjsone.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom stue og dusjsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med spise plass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av overflatebehandlet heltre, som er slitesterkt og lett å rengjøre.

I benkeplaten er det en nedfelt 1 1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkebelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på

Tilstandsrapport

veggen for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjølehjørne, stekeovn og fryser i benk, samt en nedfelt keramisk platetopp. Det er nisje for oppvaskmaskin. Ventilatoren er plassert i et overskap og bidrar til god ventilasjon under matlaging.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Glass på platetopp er skadet/krakelert.

Merker etter lekkasje på gipsplate under vask. Ikke registrert fukt ved overflatekontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Platetoppen bør skiftes ut for å unngå ytterligere skade og redusert funksjon, samt risiko for personskaade ved bruk.

Merker etter lekkasje på gipsplate under vask bør holdes under oppsikt, selv om det ikke ble registrert fukt ved overflatekontroll. Dette for å unngå fremtidige fuktproblemer og skade på konstruksjonen.



Skade på platetopp.



Gipsplate med rennemerker.



Overflatesøk på gipsplate uten utslag.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Skjøtene på røret i overskapet er tapet. Det anbefales å montere en tilfredsstillende festeanordning. Dette til informasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler tetting mellom varerør og vannrør på kjøkkenet. Dette kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader dersom det oppstår lekkasje i rørsystemet. Det anbefales å utbedre tettingen for å redusere risikoen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres tettemuffer mellom varerør og vannrør på kjøkkenet for å hindre at eventuelle lekkasjer sprer seg til omkringliggende konstruksjoner. Manglende tetting øker risikoen for vannskader og fuktskader ved lekkasje i rørsystemet.



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

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 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i soverom 1. et. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. O.V. på 40 Amp, 230 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.

Tilstandsrapport

2007

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det foreligger samsvarserklæring fra ny-montering, hva som eventuelt er utført etter dette er uvist.
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, branntilløp 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?
Ja På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2007. De drenerende massene skal sammen med drensledningen sørge for at grunnvannstanden holdes på et tilstrekkelig lavt nivå slik at vann ikke trenger inn eller kapillært suges opp i fundamentene. Videre skal dreneringen bidra til stabilitet i grunnen under fundamentene og beskytte grunnen mot erosjon, oppbløtning og nedsatt bæreevne.

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

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på støpt plate mot mark.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget på tomten er flatt/svakt skråene.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2007. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs, noe som kan ha negative konsekvenser for brukernes helse.

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

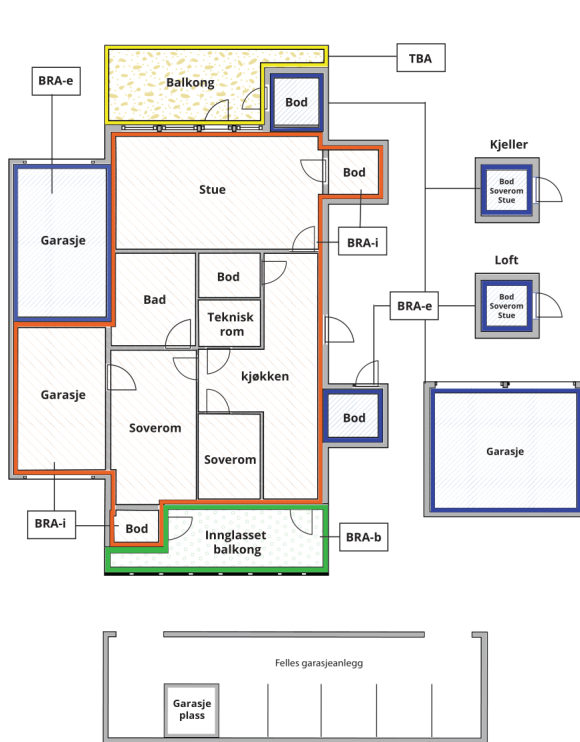
Hva er måleverdig areal?

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.

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	87			87	20
2. Etasje	35			35	6
SUM	122				26
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, soverom, bad, kjøkken, teknisk rom, stue		
2. Etasje	Stue, bad, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: 1. etasje:

Vindfanget fremstår i dag som en del av en større entré. Rommet som på tegningene er angitt som TV-stue benyttes i dag som bad. Badet som er inntegnet på tegningene er i dag en del av stuen. Vaskerommet er i dag innredet som teknisk rom med opplegg for vaskemaskin, og adkomsten er fra badet i stedet for fra kjøkkenet slik tegningene viser. Utvendig sportsbod som fremkommer på tegningene er ikke oppført.

2. etasje:

Innvendig bod som er inntegnet på tegningene er ikke oppført. Det er også gjort endringer i utformingen av badet. Videre er det gjort endringer i rominndelingen mellom inntegnet gang og soverom.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er i de opprinnelige tegningene vist med to garasjeporter. I dag er dette erstattet med én større port.

I tillegg er inngangsdøren flyttet fra bakre del av langveggen til fremre del av garasjen, ved siden av porten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Kristin Nordby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	37	49		0	522.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Lunderstubben 5							
Hjemmelshaver Nordby Jens Erik, Nordby Kristin							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt i Vesterengåsen på Momoen i Aurskog-Høland kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat og svakt skråene opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Standard

Dobbelgarasje oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Gulvet er en støpt plate på mark. Takkonstruksjonen har sadelform og er teknet med betongtakstein. Takrenner og nedløp er av metall. Garasjeporten er i metall med elektrisk motor, og det er en inngangsdør av treverk.

Innvendig er garasjen isolert, med plateslåtte vegger og himling. Det er lagt opp strøm til belysning og stikkontakter for praktisk bruk.

Vedlikehold

Ingen strakstiltak anses som nødvendig.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke utfylt eller tilgjengelig på tidspunktet for utarbeidelse av denne rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

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.