PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

GYSTADVEIEN 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Matrikkelrapport

Originale byggetegninger

Midl. brukstillatelse fra oppføringstidspunktet

Tegninger veranda

Ferdigattest for ombygging av U.etasjen

Plantegning U.etasje bruksendring

Vann/avløp

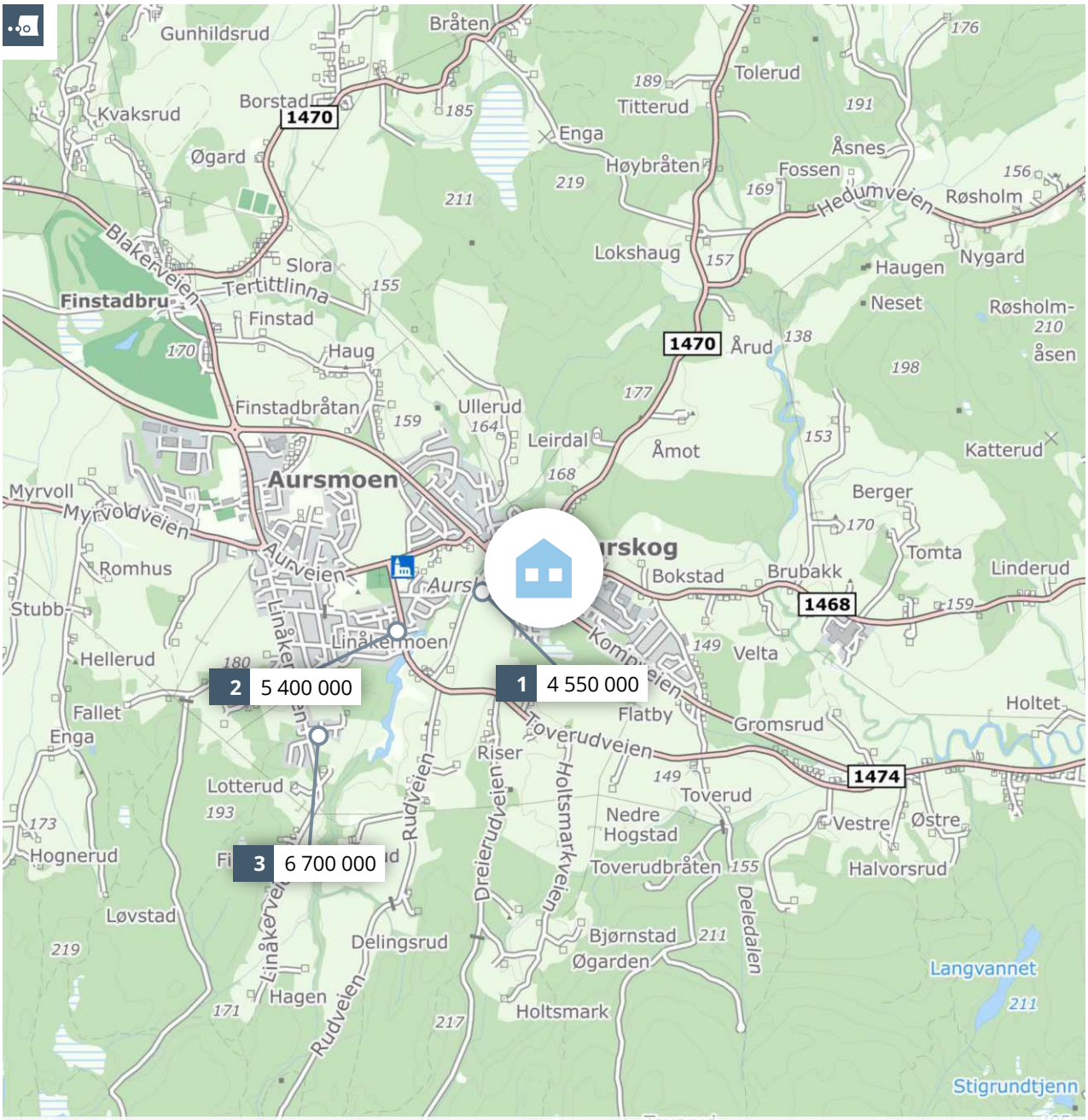
Kommunale avgifter + eiendomsskatt

Situasjonskart og Kommuneplan

Div. kart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GYSTADVEIEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 14.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrick Jansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gystadveien 4, 1930 AURSKOG

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 187 BNR 176 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3226 AURSKOG-HØLAND GRUNNKRETS BOKSTAD

Verdivurdert til

5 190 000

-	5 190 000	19 659
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	264 m²	- m²	- m²	59 m²	273 m²	9 m²
Tomt					519 m²	
Byggeår					1988	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stadionveien 3 A 124 m² 2006	2 736 m²	3 sov		12.03.2026	4 450 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**36 694**
2	Hans Fjelds vei 7 206 m² 1998	920 m²	4 sov		25.09.2025	5 300 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**26 214**
3	Linstadveien 6 214 m² 2021	820 m²	6 sov		24.01.2026	6 600 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**31 308**

innholdsrik og familievennlig bolig over tre plan med attraktiv og rolig intern beliggenhet på Aurskog! Her bor du trygt og tilbaketrukket i et etablert boligområde, med kort vei til skoler, barnehager, butikker og gode kollektivforbindelser.

Boligen byr på romslige oppholdsrom, koselig opparbeidet hage og flere solrike terrasser – perfekt for familieliv i alle faser. I tillegg medfølger en godkjent utleiedel som gir mulighet for ekstra inntekter og fleksibel bruk!

Høydepunkter:
- 4-5 soverom i hoveddel - fleksibel planløsning
- Stor og solrik sydvestvendt terrasse på ca. 50 kvm
- Lys og romslig stue med store vindusflater
- Stort kjøkken med kjøkkenøy, integrerte hvitevarer og gode arbeidsflater
- To flislagte bad i hoveddel
- Luft-til-luft varmepumpe
- Godkjent utleiedel med egen inngang
- Mulighet for gode leieinntekter
- Garasje med elbillader
- Noe modernisering må påregnes

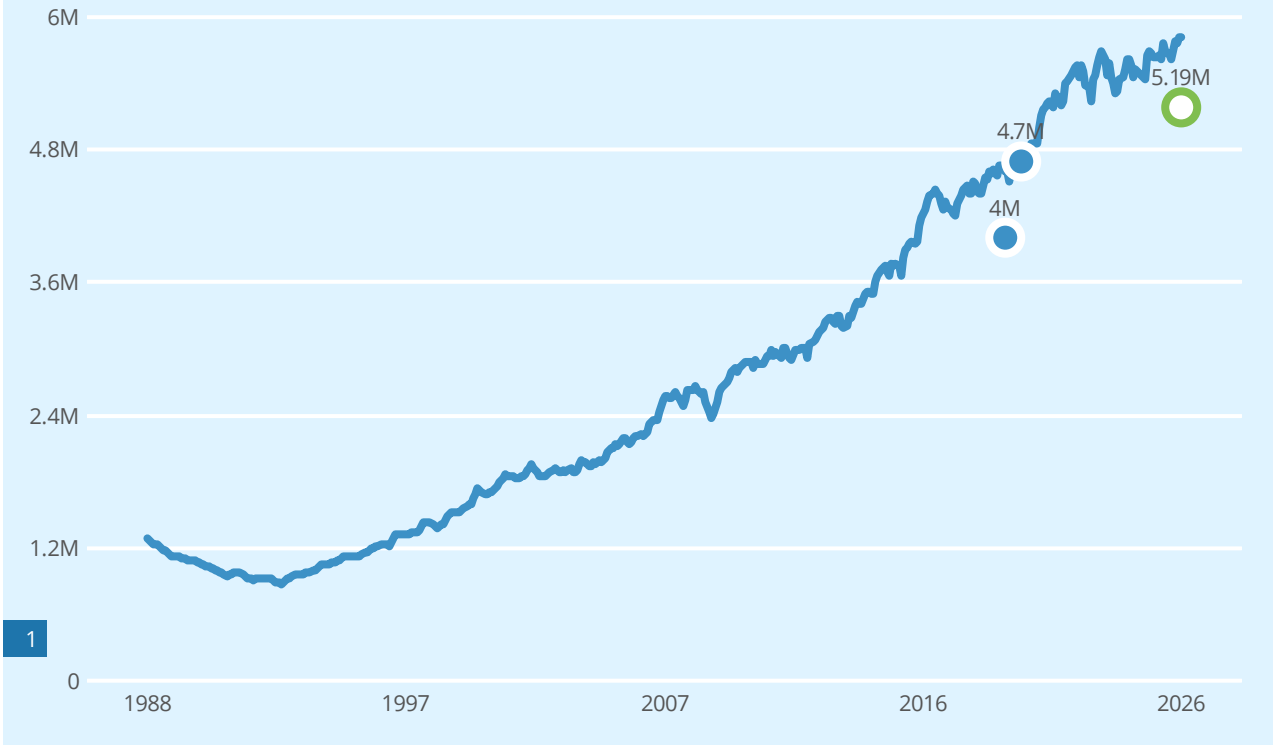
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.05.2020	26.05.2020	19.08.2020	4 600 000	4 700 000	0	4 700 000	2
07.09.2019	18.10.2019	06.01.2020	4 200 000	4 000 000	0	4 000 000	
30.04.1992		30.04.1992	-	650 000	-	650 000	3
28.12.1988		28.12.1988	-	1 100 000	-	1 100 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Standard hensyntatt. Flere avvik i tilstandsrapport som ikke var synlig ved forrige vurdering. Generelt sensitivt og tregt boligmarked med lengre omsetningshastighet.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i 1930 AURSKOG nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i 1930 AURSKOG siste 6 mnd

10
tomannsboliger
solgt

4.1M
3.9M
3 782 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3 672 000 Salgspris i snitt
3.5M

Solgt i snitt
i løpet av
50
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser

31 141 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
29 818 AURSKOG-HØLAND kommune i snitt siste 6 mnd

19 659 Gystadveien 4 Totalpris 5 190 000

Tilstandsrapport

Gystadveien 4, 1930 AURSKOG

AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 187, bnr. 176

Sum areal alle bygg: BRA: 283 m² BRA-i: 264 m²



Befaringsdato: 17.02.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22461-1108 **Eiendomsverdi ref nr:** JZ7389

Foretak: Rambøll Norge AS **Takstingeniør:** Tim Roar Fauske

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



Tim Roar Fauske
Uavhengig Takstingeniør
tim.roar.fauske@ramboll.no
480 36 172

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 byggeregler

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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Hel tomannsbolig over tre etasjer med kaldtloft, oppført i 1987. Boligen er modernisert og oppgradert i ulike perioder. Parkering i felles dobbeltgarasje, hvor garasjerommet er oppmålt til 19 m². Tomten består av både flate og skrånende partier med stedvis synlig fjell. Store deler av eiendommen var snødekt på befaringstidspunktet, og vurderingen av utvendige forhold er derfor begrenset til snøfrie områder.

Bygningen fremstår generelt med aldersrelatert slitasje i henhold til byggeår. Dreneringen vurderes å være av eldre dato, og det er registrert fuktpåvirkning og slitasje på konstruksjoner under terreng. Forholdene indikerer svekket funksjon og tilsier behov for oppgradering av drenering samt tiltak i tilstøtende kjellerkonstruksjoner for å redusere risiko for videre fuktskader.

Det er registrert både vedlikeholdsbehov og enkelte bygningsmessige avvik. For fullstendig oversikt over tilstand, avvik og anbefalte tiltak vises det til rapportens respektive bygningsdeler.

Tomannsbolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Boligen har yttertaktekking av glassert teglstein fra ukjent årstall, synlig forenklet undertak med sutakplater og overliggende sløyfer og lekter.

Renner og beslag av metall, vurdert til å være fra byggeår.

Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra utvendig veranda via en loftsluke. Taksperrene er laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Undertaksplater fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Isolasjonen i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap. Ventilasjon håndteres gjennom ventiler i gavlen og luftekassetter i gesimsen.

Blindkott med adkomst via kottdører i knevegger 2. etasje.

Bygningens yttervegger er oppført med trebindingsverk i henhold til standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Bindingsverket består normalt av stendere, lekter, utfyllende isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk, som gir et tradisjonelt utseende og fungerer som beskyttelse mot vær og vind. Oppbygningen i veggen er ikke dokumentert, og korrekt oppbygning kan derfor ikke verifiseres. Kun synlige deler er inspisert.

Boligen har vinduer med to-lags isolerglass fra 1987, 1993, 2005 og 2016. Takvinduer med tre-lags glass fra 2005.
2. etasje: Balkongdør med to-lags isolerglass fra ukjent årstall.

1. etasje: Boligen har profilert entrèdør med elektronisk dørvrider fra ukjent årstall. Balkongdør i kjøkken med to-lags isolerglass fra 1987. Balkongskyvedør i stue med to-lags isolerglass fra 1987.

Kjeller: Profilert entrèdør med elektronisk dørvrider vurdert til å være fra byggeår.

Utgang fra 2. etasje til en vest-vendt veranda med gulvflate på 9 m2. Trekonstruksjon belagt med trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til 87 cm.

Utgang fra stue og kjøkken i 1. etasje til en syd-vendt terrasse på omtrent 50 kvadratmeter. Terrassen er belagt med trebord og har et rekkverk laget av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til 90 centimeter. Terrassen er utstyrt med utebelysning, en stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort. Det er adkomst ned til lavereliggende terrasse(ikke oppmålt grunnet snødekte flater).

Utvendige trapper i treverk.

INNVENDIG Gå til side

2. Etasje:
Gulvoverflater av: Laminatgulv og parkett.
Veggoverflater av: Trepanel samt tapetserte og malte flater.
Himlingsoverflater av: Trepanel, Downlights i gang og to soverom.

1. Etasje:
Gulvoverflater av: Laminatgulv og fliser.
Veggoverflater av: Trepanel samt malte flater.
Himlingsoverflater av: Trepanel samt malte flater.

Underetasje:
Gulvoverflater av: Laminatgulv, parkett, gulvbelegg og fliser.
Veggoverflater av: trepanel, veggplater samt tapetserte og malte flater.
Himlingsoverflater av: trepanel.

Innvendige trapper i treverk.

Profilerte innerdører.

Boligen er oppvarmet med luft-til-luft varmepumpe, vedfyrt ildsted og elektrisitet.

Etasjeskiller er vurdert til å være av trekonstruksjoner. Støpt guv mot grunn i kjeller. Etasjeskiller er vurdert ut fra tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet. Konstruksjonstype og materialbruk er ikke åpnet eller dokumentert og er derfor ikke verifisert.

Underetasjen har utlektede veggkonstruksjoner mot terreng, en kjent risikokonstruksjon med begrenset uttørkingsevne.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Badet er fra 2015, verifisert via årstall på sluk og opplysninger fra selger. Det foreligger ingen ytterligere dokumentasjon.
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med overliggende servant og ettgreps armaturer. Vegghengt speilskap med integrert belysning er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har nedsenket dusjsone samt innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert håndusj for

Beskrivelse av eiendommen

fleksibel bruk. I tillegg til dusjen har rommet et frittstående badekar. Toalettet er vegghengt med innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Ingen synlige vannrør. Synlige avløpsrør av plast.

Bad 1. etasje:
Badet vurderes å være fra byggeåret basert på selgers opplysninger og type sluk. Våtrommet fremstår som oppgradert med fliser, inventar og armaturer etter byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter dette på befaringstidspunktet. Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og himling med himlingsplater. Det inneholder et vegghengt servantskap med overliggende servant og ettgreps armatur. Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert håndusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Synlige vannrør er av typen kobberrør. Synlige avløpsrør er av plast.

Bad/vaskerom i kjeller:
Bad/vaskerom fra byggeår. Verifisert via type sluk. Flislagt gulv med gulvarme. Tapetserte og malte veggflater. Himlingsplate med trepanel. Benkeinnredning med slette fronter og nedsenket utslagsvask i rustfritt stål med ett-greps armatur. Dushjørne med fliser på vegg og ett-greps armatur. Frittstående toalett. Synlige vannrør av typen kobberrør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil med naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1. etasje.
Kjøkeninnredning fra byggeår i følge selgers opplysninger. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap og ett benkehjørneskap med karusellfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplater av stenmateriale som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt induksjonstopp. Stekeovn og microbølgeovn er plassert i høyskap. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Innebygget oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med frysedel og vann/isbitdispenser er montert. Vinkjøler i benk. Synlige vannrør av typen plastbelagte kobberrør fra byggeår. Synlige avløpsrør av plast.

Kjøkken i kjeller:
Kjøkkeninnredning fra 2021 i følge selgers opplysninger. Kjøkkenet er installert som faglært egeninnsats i følge selgers opplysninger, det forelå ingen opplysninger på befaringstidspunktet som bekrefter dette.
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Ventilator med mekanisk avtrekk ut av rommet. Innebygget oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Gulvflate med parkett. Tapetserte og malte veggflater. Himlingsflate med trepanel. Synlige vannrør av typen utenpåliggende forkrommede vannrør. Synlige avløpsrør av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør av typen plastbelagte kobberrør og kobberrør. Hovedstoppekran plassert i bad/vaskerom i kjeller.

Synlige avløpsrør av plast, vurdert til å være fra byggeår.

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Naturlig avtrekk i bad/ vaskerom i kjeller. Tilluft via vindusspalter og veggventiler.

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

CTC Ferro fil varmtvannsberder på 285 liter fra 2008 plassert i bad i kjeller.
I følge selgers opplysninger er det opplegg for vannbåren gulvvarme i 1. etasje. varmesentral er plassert i bad/vaskerom i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè i kjeller. Det elektriske anlegget er basert på synlige og skjulte føringsveier fra byggeår. Overspenningsvern på 3X63Amp, 230 V. Anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Dagens drenering er vurdert til å være fra boligens byggeår.

Grunnmur av lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer av stablestein/ betongblokker.

Tomten består av både flatere partier og skrånende terreng, og det er stedvis synlig fjell i dagen. På befaringstidspunktet var store deler av tomten snødekt, og kun snøfrie områder lot seg vurdere. Omfanget av eventuelle terrengavvik, setninger eller andre forhold kan derfor ikke fastslås fullt ut før forholdene er snøfrie.

Boligen er tilknyttet kommunale infrastruktursystemer for avløp og vannforsyning gjennom egne private rørledninger som strekker seg fra bygningen til de offentlige anleggene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Kjelleren fremstår som en selvstendig boenhet på befaringstidspunktet og boligen er registrert i matrikkel som en tomannsbolig. En selvstendig boenhet skal være bygget som en egen branncelle. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er utført forskriftsmessig brannsikring mellom underetasje og 1.etasje. Det er usikkert om bjelkelaget mellom underetasje og 1.etasje er lyd-og brannisolert som selvstendig boenhet. Det anbefales videre undersøkelser utført av brannteknisk kompetent personell samt innhente opplysninger hos P.B.E

Avvik fra godkjent planløsning:
2. etasje:
• Inngang til ett soverom er endret slik at adkomst nå skjer direkte fra tilstøtende soverom.
• Opprinnelig oppholdsrom/lekerom er ominnredet til separat soverom/omkledningsrom, samt delvis omdisponert til gangareal.
• Det er direkte adkomst fra soverom/omkledningsrom til soverom 3.

Det foreligger ferdigattest for ombygging av underetasje, datert 14.02.1997.

Oppdaterte og godkjente tegninger for ombygging av underetasjen, datert 22.02.1995, foreligger (vedlagt). Underetasjen er innredet med utleiedel bestående av stue/soverom, kjøkken, bad/vaskerom og soverom.
Avvik fra godkjent planløsning:
Underetasje:
•Vegg for trapperom er flyttet innover, og trappen mellom kjeller og 1. etasje er fjernet. Arealet er i stedet innredet som innvendig bod, noe som i utgangspunktet er et søknadspliktig tiltak.
•Det er etablert et rom i underetasje som ble benyttet som soverom på befaringstidspunktet(innredet rom). Rommet var opprinnelig del av stue. Rommet tilfredsstiller ikke kravene til fullverdig soverom.
•Det er etablert entré i areal som opprinnelig var avsatt til stue.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om eller gitt tillatelse til bruksendring av boligen slik den fremstår i dag. Det er heller ikke vurdert om dagens bruk kan godkjennes etter gjeldende regelverk. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

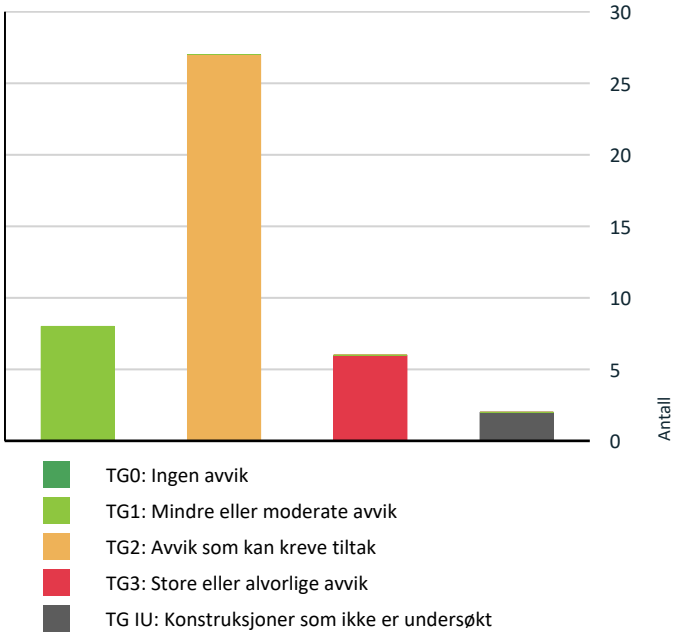
Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

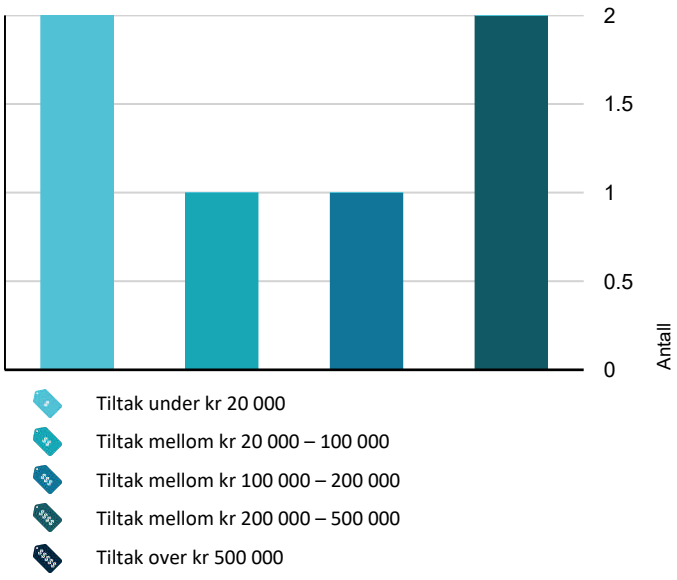
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Gå til side

Det er avvik:

På terrassen tilknyttet boligen ble det registrert slitasje og råteskader på deler av rekkverket. Det ble videre observert skjevheter i konstruksjonen på den lavereliggende terrassen. I tillegg ble det avdekket feil og svekkelser i bærende konstruksjoner på undersiden av terrassen ved inngangspartiet til kjeller. Forholdene indikerer redusert bæreevne og behov for utbedringer. Deler av underliggende konstruksjoner på terrasser er ikke tilgjengelig eller undersøk på grunn av snødekte flater på befaringstidspunktet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Gå til side

Det er avvik:

Det er etablert plate foran ildsted for beskyttelse av brennbart gulv. Platen fremstår visuelt som flis, men er vurdert til å være flislaminat. Laminat er et brennbart materiale og tilfredsstiller ikke krav til ubrennbar gulvbeskyttelse foran ildsted.

Det er i kjelleretasjen registrert flere forhold knyttet til pipe og tidligere ildsted:

Riss i pipens overflate i kjøkken

Hull i pipe etter tidligere ildsted som ikke er forskriftsmessig tettet

Manglende ubrennbar plate under feieluke mot brennbart gulv

Risset fremstår visuelt som overflateriss i puss, men det kan ikke utelukkes at sprekkdannelse går dypere i konstruksjonen uten nærmere undersøkelser. Åpning i pipe etter tidligere ildsted er ikke lukket med dokumentert brannteknisk godkjent løsning. Under feieluke er det ikke etablert ubrennbar plate, til tross for brennbart gulv.

Forholdene representerer samlet sett avvik fra brannteknisk preakseptert løsning og god håndverksmessig praksis. Det er ikke registrert akutt funksjonssvikt under befaring, men forholdene bør utbedres for å sikre forskriftsmessig og brannsikker utførelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble registrert høye fuktverdier i den utlektede kjellerkonstruksjonen, med målte nivåer som indikerer aktiv fuktbelastning. Det ble i tillegg observert bruk av plast i utlektet konstruksjon. Forholdene innebærer høy risiko for råte- og muggutvikling samt skjulte skader. Konstruksjonen vurderes å ha svekket funksjon. Umiddelbare tiltak anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Dreneringen vurderes å ha svekket funksjon. Kjeller/underetasje bærer preg av fuktpåvirkning, og det ble registrert forhøyede fuktverdier i utlektede veggkonstruksjoner på flere steder. De målte verdiene indikerer aktiv fuktbelastning, og forholdene må sees i sammenheng med dreneringens alder og sannsynlig reduserte effekt. Det ble i tillegg observert en utvendig varmepumpedel med omfattende isdannelser under pumpen mot vegg. Dette kan være en medvirkende årsak til høye fuktverdier målt på innside av veggen. Tilstandsgrad 3 settes grunnet risiko for skadeutvikling og behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det ble registrert omfattende skjevheter på støttemurene rundt boligen. På grunn av snødekte flater under befaringen var det ikke mulig å få full oversikt over omfanget av deformasjoner og eventuelle skader. Begrenset sikt medfører usikkerhet knyttet til både tilstand og stabilitet, og nærmere vurdering anbefales når forholdene tillater det.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

I våtrommet ble det registrert flere alvorlige avvik. Det er utilstrekkelig fall på gulvet, inkludert områder med motfall, noe som medfører mangelfull drenering av vann. Det ble påvist bomlyd i fliser på både gulv og vegger, som indikerer dårlig vedheft og økt risiko for løsne- og fuktproblemer. Det er ingen synlig membran, og både sluk, vannrør og avløpsrør fremstår som av eldre dato med usikker restlevetid. Rommet har kun naturlig ventilasjon, og det ble videre registrert manglende oppbrett av membran ved terskel. Samlet vurderes forholdene som betydelige funksjonssvikt med høy risiko for fukt- og lekkasjeskader, og våtrommet anses å ha behov for full oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig trapp til lavereliggende terrasse mot syd er ikke inspisert, da trappen var tildekket av snø på befaringstidspunktet, og det var derfor ikke mulig å gjennomføre en nærmere vurdering.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Taket er inspisert fra takstige. Undersøkelsen var begrenset på grunn av glatt underlag og delvis snødekkede takflater, hvilket gjorde ferdsel på taket uforsvarlig. Det ble observert enkelte taksteiner med ujevn plassering, særlig i området rundt takvinduene.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Det ble på befaringstidspunktet observert slitasje og elde på renner og beslag, det ble i tillegg observert frostspreng på et nedløpsrør mot nord samt ett rør som er nær ved å skli ut av stilling.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert værslitt kledning med tydelige tegn på slitasje og redusert overflatebeskyttelse. Ved stikktakning på yttervegg mot øst ble det avdekket råteskader i treverket. Skadene indikerer fuktpåvirkning over tid og behov for utbedring.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Kaldloftet har svært begrenset tilgang, og inspeksjonen er derfor utført fra luke. Det ble observert fuktmerker i undertaksplatene. Videre ble rafteplater/lufteplater registrert som helt eller delvis klemt igjen, noe som indikerer redusert ventilasjon og potensiell risiko for fukt- og kondensproblemer.

Utvendig > Takkonstruksjon/ Blindkott. Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Ved inspeksjon av blindkottene er det registrert spor etter gnagere. Det ble videre observert fuktmerker på gulvflater. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved kontrollmåling med egnet fuktindikator på befaringstidspunktet. Blindkottene var fyllt med løsøre og det er kun utført en enkel inspeksjon av blindkottene. Skjulte feil, avvik eller skader kan ikke utelukkes.

Blindkottene er etterisolert og det er etablert dampsperre. Utførelsen fremstår imidlertid som ikke fagmessig utført. Det er registrert åpninger og hull i plastfolien samt mangelfull klemming og tilslutning i overganger og gjennomføringer. Løsningen vurderes å ha redusert luft- og damptetthet.

Forholdene kan medføre økt risiko for luftlekkasjer, kondensdannelse og fuktopphopning i konstruksjonen over tid.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det ble registrert enkelte vinduer som er værslitt utvendig og har behov for vedlikeholdsbehandling. Dette gjelder blant annet vindu på vegg mot øst.

Vinduer datert 1987, 1993 og 2005 er av eldre type, eldre vinduer har normalt høyere varmetap og redusert energieffektivitet sammenlignet med nyere vinduer, og vedlikehold/utskifting bør påregnes.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Entrédøren i 1. etasje tetter ikke tilfredsstillende mot karm og fremstår som utett. Eldre dører har normalt høyere varmetap og lavere energieffektivitet enn moderne dører, og tiltak for justering, vedlikehold eller utskifting bør vurderes.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Laminatgulv i boligen har stedvis ufagmessige avslutninger i overganger og ved terskler. I kjelleretasjen ble det registrert skader og fuktmerker på parkettgulvet i kjøkken(det ble ikke registrert unormale fuktutslag ved fuktsøk med egnet instrument), samt slitasje på vegg- og himlingsflater utover forventet nivå. I stue i 1. etasje er det observert sprekk i vegg. Det ble også registrert bom i fliser i hall i 1. etasje. Forholdene indikerer behov for utbedringer og nærmere vurdering.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i gang og soverom i 2.etasje. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Det ble registrert innerdører i både 2. etasje og kjeller som subber mot karm og/eller terskel. Flere dører slår skjevt, noe som indikerer skjevheter eller slitasje i hengsler, karm eller dørblad. Utbedring bør påregnes.

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert spor etter gnagere flere steder i boligen. Dette omfatter:

Blindkott i 2. etasje, hvor det ble observert materiell som tydet på aktivitet (eks. ekskrementer, gnagemerker).
Kjøkken i kjeller, der det ble registrert tegn på gnageraktivitet i benkeskap.

Lukket veggkonstruksjon mellom bod og bad i 1. etasje, hvor gnagerspor ble avdekket i forbindelse med fuktmåling gjennom åpning/tilgangspunkt.

Registreringene indikerer at det har vært eller kan være pågående aktivitet, men omfanget av gnagerangrep kan ikke fastslås uten ytterligere åpning og kontroll av skjulte konstruksjoner.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Synlige vannrør er plastbelagte kobberrør og kobberrør som vurderes å være fra byggeår. Badet i 2. etasje er opplyst å være fra 2015, men vannrørene tilknyttet badet er skjulte, og det foreligger ingen dokumentasjon på alder eller utførelse. Hovedstoppekran er plassert i vaskerom i kjeller. Manglende dokumentasjon og skjulte installasjoner medfører usikkerhet knyttet til tilstand, utførelse og restlevetid, og gir økt risiko for feil og lekkasjer. Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av denne risikoen.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Avløpsrørene vurderes å være fra byggeår, og hoveddelen av anlegget er skjult, slik at alder og tilstand ikke kan verifiseres. Stakeluke ble ikke lokalisert på befaringstidspunktet, noe som begrenser muligheten for kontroll og øker usikkerheten rundt vedlikehold og tilgjengelighet ved eventuell blokkering. Manglende dokumentasjon, skjulte føringer og begrenset tilgang medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av denne risikoen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Det anbefales jevnlig ettersyn av varmtvannsberederen på grunn av alder/Korrosjonsproblematikk.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Det er avvik:

Det er opplyst at boligen har opplegg for vannbåren gulvvarme i 1. etasje, med varmesentral plassert i bad/vaskerom i kjeller. Anlegget er opplyst å være satt ut av drift da det ikke fungerer som tiltenkt. Anlegget er ikke nærmere undersøkt av bygningssakkyndig, og tilstanden kan derfor ikke verifiseres. Manglende funksjon, ukjent teknisk tilstand og fravær av dokumentasjon medfører økt risiko for feil og behov for utbedring. Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av risiko og opplysninger om utilfredstillende funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det ble registrert riss og avskalling i grunnmurens pusslag flere steder. Skadene indikerer at pusslaget har løsnet fra underlaget, trolig som følge av fuktpåvirkning, frostsprengning eller alder. Rissene kan gi økt risiko for vanninntrenging og videre nedbryting av underliggende konstruksjon dersom de ikke utbedres. Det anbefales nærmere vurdering og nødvendige reparasjonstiltak for å hindre videre skadeutvikling.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det er avvik:

Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemer medfører økt risiko for behov for utskifting. Det er imidlertid vanskelig å angi når dette vil bli nødvendig.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Gulvflate til høyre for toalett er flatt og vann vil ikke ledes til sluk i dette området ved en eventuell lekkasje.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Utførelsen mellom membran og sluk er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

På kjøkkenet ble det registrert knirk i gulvet, noe som tyder på bevegelser eller slitasje i gulvkonstruksjonen. Vannrørene fremstår som av eldre dato med usikker restlevetid, og avløpsrørene vurderes også å være gamle med tilsvarende økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Det ble videre observert sprekk i platetoppen, som påvirker både sikkerhet og funksjon. Forholdene samlet sett indikerer behov for oppgraderinger og utbedringer.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det mangler stedvis fugemasse i flisfuger. Det mangler elastisk fugemasse ved vegg mot gang.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Ved funksjonstest av dusjsonen ble det registrert at vann renner ut av dusjområdet og videre langs vegg mot gang. Forholdet skyldes utilstrekkelig fall og manglende lokalfall i dusjsonen, noe som øker risiko for fuktskader. Det ble i tillegg registrert bom i et betydelig omfang av flisene på gulvet, noe som kan indikere mangelfull vedheft og økt risiko for løsne- eller sprekkdannelser over tid.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Sluket fremstår som uoversiktlig, og det er begrenset mulighet for å vurdere oppbygning og tettesjikt. Membranen vurderes å være av eldre dato fra 1987, noe som medfører usikkerhet knyttet til levetid og funksjon. Det ble i tillegg registrert usikre rørgjennomføringer i gulv og vegg, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Ved funksjonstest av servant ble det registrert treg avrenning. Vannet bygger seg opp i servanten, renner sakte unna og kan renne over ved normal bruk.

Forholdet indikerer redusert kapasitet i avløpet og behov for rens eller utbedring.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er opplyst å være fra 2021. Det mangler lekkasjevarsler i rommet, og installasjonen – inkludert rørarbeid – er ifølge selger utført som udokumentert egeninnsats. Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til utførelseskvalitet og samsvar med gjeldende krav. Vannrørene fremstår som av eldre dato med usikker restlevetid, og avløpsrørene vurderes også å være gamle med tilsvarende økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Dette øker risikoen for feil, lekkasjer og fremtidige skader, og utbedringer eller faglig kontroll bør påregnes.

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det er avvik:

Det er ikke gjennomført fuktmåling som følge av rommets utforming, plassering av våtsone og at veggene består av mur/betong, noe som begrenser muligheten for en pålitelig måling. Tilgrensende bod var i tillegg fullt oppbevart med løsøre, og tilgangen var derfor begrenset. Undersøkelsen er dermed begrenset. Basert på alder og observerte forhold vurderes det å foreligge økt risiko for svekket funksjon i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av risiko, ikke på grunnlag av dokumentert skade eller målt fukt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har yttertaktekking av glassert teglstein fra ukjent årstall, synlig forenklet undertak med sutakplater og overliggende sløyfer og lekter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taket er inspisert fra takstige. Undersøkelsen var begrenset på grunn av glatt underlag og delvis snødekkede takflater, hvilket gjorde ferdsel på taket uforsvarlig. Det ble observert enkelte taksteiner med ujevn plassering, særlig i området rundt takvinduene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av taket når forholdene tillater det, for å kontrollere og eventuelt justere taksteinene, spesielt rundt takvinduene. Dersom ujevnt plasserte takstein ikke utbedres, kan det føre til lekkasjer og skade på underliggende konstruksjoner.



Delvis snødekte overflater.



Ujevne takstein ved takvinduer.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Renner og beslag av metall, vurdert til å være fra byggeår, det er kun synlige renner og beslag som er besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble på befaringstidspunktet observert slitasje og elde på renner og beslag, det ble i tillegg observert frostspreng på et nedløpsrør mot nord samt ett rør som er nær ved å skli ut av stilling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av slitte og skadde renner og beslag, samt sikre at nedløpsrør er korrekt montert.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til lekkasjer og økt fuktbelastning på byggets konstruksjoner, med risiko for følgeskader som råte og sopp.



Nedløpsrør til høyre for inngangsparti mot nord som har sklidd ut av stilling.



Frostspreng på nedløpsrør til venstre for inngangsparti mot nord.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningens yttervegger er oppført med trebindingsverk i henhold til standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Bindingsverket består normalt av stendere, lekter, utfyllende isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk, som gir et tradisjonelt utseende og fungerer som beskyttelse mot vær og vind. Oppbygningen i veggen er ikke dokumentert, og korrekt oppbygning kan derfor ikke verifiseres. Kun synlige deler er inspisert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert værslitt kledning med tydelige tegn på slitasje og redusert overflatebeskyttelse. Ved stikktakning på yttervegg mot øst ble det avdekket råteskader i treverket. Skadene indikerer fuktpåvirkning over tid og behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas grundigere undersøkelser, utskifting av råteskadet kledning og overflatebehandling av værslitt treverk for å hindre videre forringelse og fuktskader i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for ytterligere råteutvikling, redusert levetid på kledningen og mulige følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Råteskader på vegg mot øst.



Råteskader på vegg mot øst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra utvendig veranda via en loftsluke. Taksperrene er laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Undertaksplater fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Isolasjonen i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap. Ventilasjon håndteres gjennom ventiler i gavlen og luftekassetter i gesimsen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kaldloftet har svært begrenset tilgang, og inspeksjonen er derfor utført fra luke. Det ble observert fuktmerker i undertaksplatene. Videre ble rafteplater/lufteplater registrert som helt eller delvis klemt igjen, noe som indikerer redusert ventilasjon og potensiell risiko for fukt- og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres bedre tilgang til kaldloftet for å muliggjøre grundigere inspeksjon.

Fuktmerker i undertaksplatene bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang, og eventuelle skader bør utbedres for å hindre videre fuktskader.

Rafteplater/lufteplater må åpnes eller utbedres slik at ventilasjonen blir tilstrekkelig, for å redusere risikoen for fukt- og kondensproblemer som kan føre til råte og skade på takkonstruksjonen.



Mugg/fuktmerker på undertakplater.



Mugg/fuktmerker på undertakplater.



Luftespalte som er klemt igjen.



Begrenset tilgang for inspeksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/ Blindkott.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Blindkott med adkomst via kottdører i knevegger 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved inspeksjon av blindkottene er det registrert spor etter gnagere. Det ble videre observert fuktmerker på gulvflater. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved kontrollmåling med egnet fuktindikator på befaringstidspunktet. Blindkottene var fyllt med løsøre og det er kun utført en enkel inspeksjon av blindkottene. Skjulte feil, avvik eller skader kan ikke utelukkes.

Blindkottene er etterisolert og det er etablert dampsperre. Utførelsen fremstår imidlertid som ikke fagmessig utført. Det er registrert åpninger og hull i plastfolien samt mangelfull klemming og tilslutning i overganger og gjennomføringer. Løsningen vurderes å ha redusert luft- og damptetthet.

Forholdene kan medføre økt risiko for luftlekkasjer, kondensdannelse og fuktopphopning i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundigere inspeksjon av blindkottene, inkludert fjerning av løsøre for å avdekke eventuelle skjulte skader eller avvik.

Det anbefales i tillegg videre undersøkelser av tekniske løsninger og lufting av konstruksjonen. Åpninger og hull i dampsperren bør utbedres, og tilslutninger og klemming må utføres fagmessig for å sikre tilstrekkelig luft- og damptetthet.

Tiltak for å hindre gnagerinntrengning bør vurderes.

Dersom forholdene ikke utbedres, kan det oppstå økt risiko for luftlekkasjer, kondensdannelse og fuktskader i konstruksjonen over tid.


Spor etter gnagere og fuktmerke.


Fuktmerke.


Utetteheter i dampsperre.


Blindkott fyllt med løsøre. Begrenset tilgjengelighet.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med to-lags isolerglass fra 1987, 1993, 2005 og 2016. Takvinduer med tre-lags glass fra 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det ble registrert enkelte vinduer som er værslitt utvendig og har behov for vedlikeholdsbehandling. Dette gjelder blant annet vindu på vegg mot øst.

Vinduer datert 1987, 1993 og 2005 er av eldre type, eldre vinduer har normalt høyere varmetap og redusert energieffektivitet sammenlignet med nyere vinduer, og vedlikehold/utskifting bør påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utføres vedlikeholdsbehandling av værslitte vinduer for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fukt- og råteskader.

Eldre vinduer fra 1987, 1993 og 2005 har økt varmetap og lavere energieffektivitet, og det bør vurderes utskifting for å forbedre isolasjonsevnen og redusere energikostnader.



Værslitt vindu mot øst.

TG 2 Dører

Beskrivelse

2. etasje: Balkongdør med to-lags isolerglass fra ukjent årstall.

1. etasje: Boligen har profilert entrèdør med elektronisk dørvrider fra ukjent årstall. Balkongdør i kjøkken med to-lags isolerglass fra 1987. Balkongskyvedør i stue med to-lags isolerglass fra 1987.

Kjeller: Profilert entrèdør vurdert til å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Entrédøren i 1. etasje tetter ikke tilfredsstillende mot karm og fremstår som utett. Eldre dører har normalt høyere varmetap og lavere energieffektivitet enn moderne dører, og tiltak for justering, vedlikehold eller utskifting bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Entrédøren i 1. etasje bør justeres eller eventuelt skiftes ut for å sikre tilfredsstillende tetting mot karm og redusere varmetap.

Manglende utbedring kan føre til kald trekk, økt energiforbruk og redusert bokomfort.



Entrèdør med utettheter.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra 2. etasje til en vest-vendt veranda med gulvflate på 9 m2. Trekonstruksjon belagt med trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyder ble målt til 87 cm.

Utgang fra stue og kjøkken i 1. etasje til en syd-vendt terrasse på omtrent 50 kvadratmeter. Terrassen er belagt med trebord og har et rekkverk laget av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til 90 centimeter. Terrassen er utstyrt med utebelysning, en stikkontakt og en markise for å gi ekstra

funksjonalitet og komfort. Det er adkomst ned til lavereliggende terrasse(ikke oppmålt grunnet snødekte flater).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På terrassen tilknyttet boligen ble det registrert slitasje og råteskader på deler av rekkverket. Det ble videre observert skjevheter i konstruksjonen på den lavereliggende terrassen. I tillegg ble det avdekket feil og svekkelser i bærende konstruksjoner på undersiden av terrassen ved inngangspartiet til kjeller. Forholdene indikerer redusert bæreevne og behov for utbedringer. Deler av underliggende konstruksjoner på terrasser er ikke tilgjengelig eller undersøk på grunn av snødekte flater på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av råteskader og slitasje på rekkverket for å sikre tilstrekkelig sikkerhet og funksjon.

Skjevheter og feil i bærende konstruksjoner må utbedres for å gjenopprette nødvendig bæreevne og forhindre ytterligere skader eller sammenbrudd.

Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av utilgjengelige konstruksjoner når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader og sikre at hele konstruksjonen er trygg.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for personskade, ytterligere forringelse av konstruksjonen og potensielt kostbare reparasjoner på et senere tidspunkt.

Kostnadsestimatet gjelder kun utbedring av bærende konstruksjoner over inngangsparti for kjeller.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Drager uten full understøttelse ved inngangsparti i kjeller.


Drager uten full understøttelse ved inngangsparti i kjeller.


Råteskade på rekkverkbord utenfor stue i 1. etasje.

TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i treverk.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig trapp til lavereliggende terrasse mot syd er ikke inspisert, da trappen var tildekket av snø på befaringstidspunktet, og det var derfor ikke mulig å gjennomføre en nærmere vurdering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendig trapp når den er snøfri, for å avdekke eventuell skade eller slitasje.
Konsekvensen av manglende inspeksjon er at eventuelle feil eller mangler ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for ulykker eller ytterligere forringelse av konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

2. Etasje:
Gulvoverflater av: Laminatgulv og parkett.
Veggoverflater av: Trepanel samt tapetserte og malte flater.
Himlingsoverflater av: Trepanel, Downlights i gang og to soverom.

1. Etasje:
Gulvoverflater av: Laminatgulv og fliser.
Veggoverflater av: Trepanel samt malte flater.
Himlingsoverflater av: Trepanel samt malte flater.

Underetasje:
Gulvoverflater av: Laminatgulv, parkett, gulvbelegg og fliser.
Veggoverflater av: trepanel, veggplater samt tapetserte og malte flater.
Himlingsoverflater av: trepanel.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Laminatgulv i boligen har stedvis ufagmessige avslutninger i overganger og ved terskler. I kjelleretasjen ble det registrert skader og fuktmerker på parkettgulvet i kjøkken(det ble ikke registrert unormale fuktutslag ved fuktsøk med egnet instrument), samt slitasje på vegg- og himlingsflater utover forventet nivå. I stue i 1. etasje er det observert sprekk i vegg. Det ble også registrert bom i fliser i hall i 1. etasje. Forholdene indikerer behov for utbedringer og nærmere vurdering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Laminatgulv med ufagmessige avslutninger bør utbedres for å sikre tilfredsstillende overganger og redusere risiko for ytterligere slitasje eller skade.

Skader og fuktmerker på parkettgulvet i kjelleretasjens kjøkken bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Slitasje på vegg- og himlingsflater utover forventet nivå bør vurderes for oppgradering, da dette kan påvirke både estetikk og inneklima.

Sprekk i vegg i stue i 1. etasje bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og eventuelt utbedres for å unngå videre sprekkdannelse.

Bom i fliser i hall i 1. etasje bør utbedres for å forhindre at flisene løsner eller skades ytterligere, noe som kan medføre økt vedlikeholdsbehov.



Sprekk i stuevegg 1. etasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er vurdert til å være av trekonstruksjoner støpt guv mot grunn i kjeller. Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner og støpt gulv mot grunn.

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er vurdert ut fra tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet. Konstruksjonstype og materialbruk er ikke åpnet eller dokumentert og er derfor ikke verifisert.

2. etasje
Rom 1: gang – målt avvik: 22 mm
Rom 2: stort soverom– målt avvik: 15 mm

1. etasje
Rom 1: stue – målt avvik: 12 mm
Rom 2: kjøkken – målt avvik: 7 mm

Kjeller / underetasje
Rom 1: hall – målt avvik: 10 mm
Rom 2: – stue målt avvik: 10 mm

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i gang og soverom i 2.etasje. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller ved fremtidig oppussing. Konsekvensen av slike avvik kan være redusert komfort, økt risiko for snublefare og utfordringer ved legging av nye gulvbelegg.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedfyrt peisovn i kjøkken 1. etasje. Elementpipe fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er etablert plate foran ildsted for beskyttelse av brennbart gulv. Platen fremstår visuelt som flis, men er vurdert til å være flislaminat. Laminat er et brennbart materiale og tilfredsstiller ikke krav til ubrennbar gulvbeskyttelse foran ildsted.

Det er i kjelleretasjen registrert flere forhold knyttet til pipe og tidligere ildsted:

Riss i pipens overflate i kjøkken

Hull i pipe etter tidligere ildsted som ikke er forskriftsmessig tettet

Manglende ubrennbar plate under feieluke mot brennbart gulv

Risset fremstår visuelt som overflateriss i puss, men det kan ikke utelukkes at sprekkdannelse går dypere i konstruksjonen uten nærmere undersøkelser. Åpning i pipe etter tidligere ildsted er ikke lukket med dokumentert brannteknisk godkjent løsning. Under feieluke er det ikke etablert ubrennbar plate, til tross for brennbart gulv.

Forholdene representerer samlet sett avvik fra brannteknisk preakseptert løsning og god håndverksmessig praksis. Det er ikke registrert akutt funksjonssvikt under befaring, men forholdene bør utbedres for å sikre forskriftsmessig og brannsikker utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør monteres ildfast plate under og foran ildstedet for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Riss i pipens overflate bør undersøkes nærmere for å avklare om det er kun overflateriss eller om det kan være dypere skader i konstruksjonen, da dette kan medføre redusert brannsikkerhet.

Hull i pipe etter tidligere ildsted må tettes forskriftsmessig med dokumentert brannteknisk godkjent løsning for å hindre spredning av røyk og brann.

Det bør etableres ubrennbar plate under feieluke mot brennbart gulv for å redusere risikoen for brannspredning.
Manglende eller feil utførte tiltak øker risikoen for brann og kan føre til alvorlige skader på bygningen.

Oppgitt kostnadsestimat omfatter kun videre undersøkelser utført av personell med relevant brannteknisk kompetanse. Eventuelle tiltak, utbedringer og følgekostnader er ikke inkludert. Det må påregnes at ytterligere kostnader kan påløpe etter nærmere avklaring av omfang og teknisk tilstand.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Laminatgulv foran peis.



Manglende ubrennbar plate under feieluke.



Riss i pipe.



Manglende tettiing etter tidligere ildsted.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i utlektet veggkonstruksjon under terreng ved stuevindu i kjeller, 86 % ved 8 grader.

Grunnet manglende tilkomst for måling med pigg i under vindu i stue ble det målt i eksisterende hull i soverom innenfor stue. vektprosent målt i treverk inne i konstruksjonen på befaringsdatoen var 18 %.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

Underetasjen har utlektede veggkonstruksjoner mot terreng, en kjent risikokonstruksjon med begrenset uttørkingsevne. Det ble observert plast i konstruksjonen, noe som ytterligere reduserer tørkepotensialet og øker risiko for fukt- og kondensskader. Det ble i tillegg registrert merkbar/synlig fukt i området(fuktig isolasjon). Slike konstruksjoner er utsatt for både inntrengende fukt fra terreng og kondens bak utlektingen, noe som kan utvikle skjulte skader, muggsoppvekst og redusert materiallevetid. Risikoen vurderes som forhøyet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble registrert høye fuktverdier i den utlektede kjellerkonstruksjonen, med målte nivåer som indikerer aktiv fuktbelastning. Det ble i tillegg observert bruk av plast i utlektet konstruksjon. Forholdene innebærer høy risiko for råte- og muggutvikling samt skjulte skader. Konstruksjonen vurderes å ha svekket funksjon. Umiddelbare tiltak anbefales.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å fjerne plasten i den utlektede veggkonstruksjonen og gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt- og eventuelle råteskader.

Tiltak bør iverksettes for å redusere fuktbelastningen og bedre uttørkingsforholdene, for å unngå videre utvikling av skjulte skader, muggsopp og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat gjelder videre undersøkelser og innvendige utbedringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Måling av relativ luftfuktighet i utlektet kjellervegg. Under vindu i kjellerstue.



Bruk av plast i utlektet vegg.





Måling av trefukt i utlektet veggkonstruksjon i eksisterende hull i soverom i kjeller.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper i treverk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert innerdører i både 2. etasje og kjeller som subber mot karm og/eller terskel. Flere dører slår skjevt, noe som indikerer skjevheter eller slitasje i hengsler, karm eller dørblad. Utbedring bør påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører som subber mot karm eller terskel, samt dører som slår skjevt, bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje på hengsler, karm og dørblad. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje og skade på dørkonstruksjonen, samt redusert brukervennlighet.

TG 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert spor etter gnagere flere steder i boligen. Dette omfatter:

Blindkott i 2. etasje, hvor det ble observert materiell som tydet på aktivitet (eks. ekskrementer, gnagemerker).
Kjøkken i kjeller, der det ble registrert tegn på gnageraktivitet i benkeskap.

Lukket veggkonstruksjon mellom bod og bad i 1. etasje, hvor gnagerspor ble avdekket i forbindelse med fuktmåling gjennom åpning/tilgangspunkt.

Registreringene indikerer at det har vært eller kan være pågående aktivitet, men omfanget av gnagerangrep kan ikke fastslås uten ytterligere åpning og kontroll av skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det ble registrert spor etter gnagere flere steder i boligen, herunder i blindkott i 2. etasje, i kjøkken i kjeller og i lukket veggkonstruksjon mellom bod og bad i 1. etasje (observert i forbindelse med fuktmåling). Forekomstene indikerer både tidligere og mulig pågående aktivitet. Omfanget kan ikke vurderes fullt ut da flere av konstruksjonene er lukkede og ikke tilgjengelige for inspeksjon. Forholdet medfører risiko for skade på bygningsdeler, tekniske installasjoner og hygieneforhold. Det anbefales videre undersøkelser og nødvendige tiltak for å avdekke omfang, årsak og eventuell skadeutvikling.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 2. etasje:
Badet er fra 2015, verifisert via årstall på sluk og opplysninger fra selger. Det foreligger ingen ytterligere dokumentasjon.

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med overliggende servant og ettgreps armaturer. Vegghengt speilskap med integrert belysning er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har nedsenket dusjsone samt innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. I tillegg til dusjen har rommet et frittstående badekar. Toalettet er vegghengt med innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Ingen synlige vannrør. Synlige avløpsrør av plast.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Membranens høyde ved terskel kan ikke verifiseres på befaringstidspunktet.

Det er registrert stedvis bomlyd i flisgulvet. Dette er ikke vurdert som avvik, men kan indikere at flisen ikke har full kontakt med underlaget.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvflate til høyre for toalett er flatt og vann vil ikke ledes til sluk i dette området ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fallforholdet må utbedres for å sikre at vann ledes til sluk ved eventuell lekkasje, for å unngå risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utførelsen mellom membran og sluk er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedringer for å sikre at overgangen mellom membran og sluk er tett og vannsikker. Konsekvensen av mangelfull utførelse er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Sluk i dusjsone.



Sluk under badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon i eksisterende hull fra tilliggende soverom mot våtsone, 21 % ved 13 grader.

Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom tilliggende soverom og våtsone



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom tilliggende soverom og våtsone.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet vurderes å være fra byggeåret basert på selgers opplysninger og type sluk. Våtrommet fremstår som oppgradert med fliser, inventar og armaturer etter byggeåret. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter dette på befaringstidspunktet.

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og himling med himlingsplater. Det inneholder et vegghengt servantskap med overliggende servant og ettgreps armatur. Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret. 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 sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Synlige vannrør er av typen kobberrør. Synlige avløpsrør er av plast.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler stedvis fugemasse i flisfuger. Det mangler elastisk fugemasse ved vegg mot gang.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påføres fugemasse i flisfuger og elastisk fugemasse ved overgangen mot gang for å hindre fuktopptrekk og vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende fugemasse kan føre til skader på underliggende materialer og økt risiko for fuktskader.



Stedvis manglende fugemasse i flisfuger.



Manglende elastisk fugemasse i overgang gul/vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det kan ikke verifiseres oppbrett av membran ved terskel.

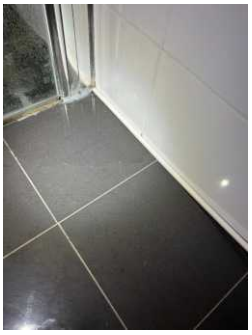
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved funksjonstest av dusjsonen ble det registrert at vann renner ut av dusjområdet og videre langs vegg mot gang. Forholdet skyldes utilstrekkelig fall og manglende lokalfall i dusjsonen, noe som øker risiko for fuktskader. Det ble i tillegg registrert bom i et betydelig omfang av flisene på gulvet, noe som kan indikere mangelfull vedheft og økt risiko for løsne- eller sprekkdannelser over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og utbedres lokalfall i dusjsonen for å hindre at vann renner ut av dusjområdet og for å redusere risikoen for fuktskader.

Bom i flisene bør utbedres for å sikre god vedheft og forhindre at fliser løsner eller sprekker, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvkonstruksjonen over tid.



Vann renner ut av dusjonen ved funksjonstest.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluket fremstår som uoversiktlig, og det er begrenset mulighet for å vurdere oppbygning og tettesjikt. Membranen vurderes å være av eldre dato fra 1987, noe som medfører usikkerhet knyttet til levetid og funksjon. Det ble i tillegg registrert usikre rørgjennomføringer i gulv og vegg, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å få gjennomført en grundig kontroll av sluk, membran og rørgjennomføringer for å avdekke eventuelle svakheter eller skader.

Usikkerhet rundt membranens alder og utførelse, samt uoversiktlige rørgjennomføringer, medfører økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.



Sluk i dusjsone.



Usikre rørgjennomføringer i overgang gulv/vegg.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved funksjonstest av servant ble det registrert treg avrenning. Vannet bygger seg opp i servanten, renner sakte unna og kan renne over ved normal bruk.

Forholdet indikerer redusert kapasitet i avløpet og behov for rens eller utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avløpet fra servanten bør renses for å gjenopprette normal avrenning. Dersom dette ikke hjelper, må det vurderes ytterligere utbedring av avløpsanlegget.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for tilbakeslag, oversvømmelse og potensielle fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



Vann renner over ved funksjonsstest av servant.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon i eksisterende hull fra tilliggende bod mot våtsone, 21 % ved 11 grader.

Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.





KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår. Verifisert via type sluk. Flislagt gulv med gulvarme. Tapetserte og malte veggflater. Himlingsplate med trepanel. Benkeinnredning med slette fronter og nedsenket utslagsvask i rustfritt stål med ett-greps armatur. Dushjørne med fliser på vegg og ett-greps armatur. Frittstående toalett. Synlige vannrør av typen kobberrør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

I våtrommet ble det registrert flere alvorlige avvik. Det er utilstrekkelig fall på gulvet, inkludert områder med motfall, noe som medfører mangelfull drenering av vann. Det ble påvist bomlyd i fliser på både gulv og vegger, som indikerer dårlig vedheft og økt risiko for løsne- og fuktproblemer. Det er ingen synlig membran, og både sluk, vannrør og avløpsrør fremstår som av eldre dato med usikker restlevetid. Rommet har kun naturlig ventilasjon, og det ble videre registrert manglende oppbrett av membran ved terskel. Samlet vurderes forholdene som betydelige funksjonssvikt med høy risiko for fukt- og lekkasjeskader, og våtrommet anses å ha behov for full oppgradering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Tiltakene bør omfatte utbedring av fallforhold, etablering av godkjent membran med korrekt oppbrett, utskifting av sluk, vann- og avløpsrør, samt oppgradering av ventilasjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fukt- og lekkasjeskader, redusert brukstid og potensielle følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

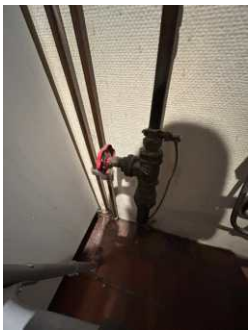
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



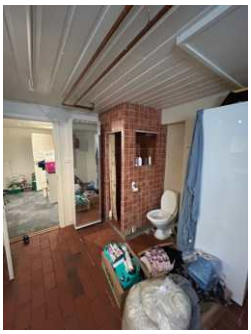
Sluk i bad/vaskerom i kjeller.



Sluk i dusjsone. Bad/ vaskerom i kjeller.



Eldre vannrør i bad/ vaskerom i kjeller.



Bad/vaskerom med lav standard.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke gjennomført fuktmåling som følge av rommets utforming, plassering av våtsone og at veggene består av mur/betong, noe som begrenser muligheten for en pålitelig måling. Tilgrensende bod var i tillegg fullt oppbevart med løsøre, og tilgangen var derfor begrenset. Undersøkelsen er dermed begrenset. Basert på alder og observerte forhold vurderes det å foreligge økt risiko for svekket funksjon i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av risiko, ikke på grunnlag av dokumentert skade eller målt fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre fuktmåling dersom det blir mulig å få tilgang til våtsonen og tilgrensende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende fuktmåling er at eventuelle skjulte fuktskader ikke kan utelukkes, noe som kan medføre økt risiko for skadeutvikling i konstruksjonen over tid.



Tilliggende bod mot våtsone fyllt opp med løsøre på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 1. etasje.
Kjøkeninnredning fra byggeår i følge selgers opplysninger. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap og ett benkehjørneskap med karusellfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplater av stenmateriale som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt induksjonstopp. Stekeovn og microbølgeovn er plassert i høyskap. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Innebygget oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med frysedel og vann/isbitdispenser er montert. Vinkjøler i benk. Synlige vannrør av typen plastbelagte kobberrør fra byggeår. Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På kjøkkenet ble det registrert knirk i gulvet, noe som tyder på bevegelser eller slitasje i gulvkonstruksjonen. Vannrørene fremstår som av eldre dato med usikker restlevetid, og avløpsrørene vurderes også å være gamle med tilsvarende økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Det ble videre observert sprekk i platetoppen, som påvirker både sikkerhet og funksjon. Forholdene samlet sett indikerer behov for oppgraderinger og utbedringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Knirk i gulvet bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre ytterligere slitasje eller skade på underlaget.

Vann og avløpsrør bør vurderes for utskifting, da eldre rør med usikker restlevetid kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

Sprekk i platetoppen bør utbedres, eller platetoppen bør byttes ut for å sikre funksjon og redusere risiko for personskade eller ytterligere skade på kjøkkeninnredningen.

Samlet sett bør det gjennomføres nødvendig vedlikehold og utskifting av komponenter for å opprettholde funksjon og sikkerhet på kjøkkenet.

Tilstandsrapport



Sprekk i platetopp.



Eldre plastbelagte kobberrør.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2021 i følge selgers opplysninger. Kjøkkenet er installert som faglært egeninnsats i følge selgers opplysninger, det forelå ingen opplysninger på befaringstidspunktet som bekrefter dette.

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Ventilator med mekanisk avtrekk ut av rommet. Innebygget oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Gulvflate med parkett. Tapetserte og malte veggflater. Himlingsflate med trepanel. Synlige vannrør av typen utenpåliggende forkrommede vannrør. Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er opplyst å være fra 2021. Det mangler lekkasjevarsler i rommet, og installasjonen – inkludert rørarbeid – er ifølge selger utført som udokumentert egeninnsats. Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til utførelseskvalitet og samsvar med gjeldende krav. Vannrørene fremstår som av eldre dato med usikker restlevetid, og avløpsrørene vurderes også å være gamle med tilsvarende økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Dette øker risikoen for feil, lekkasjer og fremtidige skader, og utbedringer eller faglig kontroll bør påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utført arbeid, spesielt for rørinstallasjoner, for å redusere usikkerhet knyttet til utførelseskvalitet og samsvar med gjeldende krav.

Fagkyndig kontroll av vann- og avløpsrør anbefales for å vurdere tilstand og restlevetid, da eldre røranlegg medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.

Det bør monteres lekkasjevarsler for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig og dermed redusere risikoen for følgeskader. Manglende dokumentasjon og gamle røranlegg øker risikoen for feil, lekkasjer og fremtidige skader.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlige vannrør av typen plastbelagte kobberrør og kobberrør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Synlige vannrør er plastbelagte kobberrør og kobberrør som vurderes å være fra byggeår. Badet i 2. etasje er opplyst å være fra 2015, men vannrørene tilknyttet badet er skjulte, og det foreligger ingen dokumentasjon på alder eller utførelse. Hovedstoppekran er plassert i vaskerom i kjeller. Manglende dokumentasjon og skjulte installasjoner medfører usikkerhet knyttet til tilstand, utførelse og restlevetid, og gir økt risiko for feil og lekkasjer. Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av denne risikoen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på vannrørenes alder og utførelse, spesielt for skjulte installasjoner tilknyttet badet.
Videre bør det vurderes å gjennomføre en tilstandsvurdering av rørene for å avdekke eventuelle feil eller lekkasjer.
Manglende dokumentasjon og skjulte installasjoner medfører økt risiko for uoppdagede skader, feil eller lekkasjer, noe som kan føre til omfattende følgeskader på bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast, vurdert til å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpsrørene vurderes å være fra byggeår, og hoveddelen av anlegget er skjult, slik at alder og tilstand ikke kan verifiseres. Stakeluke ble ikke lokalisert på befaringstidspunktet, noe som begrenser muligheten for kontroll og øker usikkerheten rundt vedlikehold og tilgjengelighet ved eventuell blokkering. Manglende dokumentasjon, skjulte føringer og begrenset tilgang medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av denne risikoen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstand og alder på avløpsrørene, samt lokalisere eventuell stakeluke.
Manglende dokumentasjon og skjulte føringer medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjoner og kostbare utbedringer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Naturlig avtrekk i bad/ vaskerom i kjeller. Tilluft via vindusspalter og veggventiler.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

CTC Ferro fil varmtvannsberder på 285 liter fra 2008 plassert i bad i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anbefales jevnlig ettersyn av varmtvannsberederen på grunn av alder/Korrosjonsproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll og vedlikehold av varmtvannsberederen for å avdekke eventuelle tegn til korrosjon eller lekkasje. Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for plutselig svikt, vannskader og kostbare reparasjoner.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

I følge selgers opplysninger er det opplegg for vannbåren gulvvarme i 1. etasje. varmesentral er plassert i bad/vaskerom i kjeller.

Det er opplyst at anlegget er satt ut av drift da det ikke fungerte som tiltenkt. Anlegget er ikke nærmere undersøkt av bygningssakkyndig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er opplyst at boligen har opplegg for vannbåren gulvvarme i 1. etasje, med varmesentral plassert i bad/vaskerom i kjeller. Anlegget er opplyst å være satt ut av drift da det ikke fungerer som tiltenkt. Anlegget er ikke nærmere undersøkt av bygningssakkyndig, og tilstanden kan derfor ikke verifiseres. Manglende funksjon, ukjent teknisk tilstand og fravær av dokumentasjon medfører økt risiko for feil og behov for utbedring. Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av risiko og opplysninger om utilfredstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å innhente fagkyndig vurdering av anlegget for å avklare teknisk tilstand og eventuelle utbedringsbehov. Manglende funksjon og dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte feil, driftsproblemer og uforutsette kostnader.

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 plassert i entrè i kjeller. Det elektriske anlegget er basert på synlige og skjulte føringsveier fra byggeår. Overspenningsvern på 3X63Amp, 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.
   Byggeår.

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?
   Ja

   Samsvarserklæringer mangler på deler av anlegget.

   Fremlagt samsvarserklæring vedrørende Bytte av sikringskap. Signert og datert 02.03,2026. Arbeider utført av V.F Elektro AS.

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.

Tilstandsrapport

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
   Ja

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 Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for hele det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget er ikke dokumentert kontrollert av registrert elektroinstallatør i nyere tid. Vurderingen er basert på visuell besiktigelse og tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke utført funksjonskontroll eller målinger.

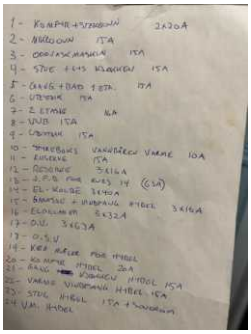
    Manglende dokumentasjon og fravær av verifiserbar kontroll medfører usikkerhet knyttet til anleggets tekniske tilstand og sikkerhetsnivå.

Generell kommentar

På bakgrunn av alder og lite informasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.



Sikringskap.



Kursoversikt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dagens drenering er fra boligens byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet, foringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drenssystemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dreneringen vurderes å ha svekket funksjon. Kjeller/underetasje bærer preg av fuktpåvirkning, og det ble registrert forhøyede fuktverdier i utlektede veggkonstruksjoner på flere steder. De målte verdiene indikerer aktiv fuktbelastning, og forholdene må sees i sammenheng med dreneringens alder og sannsynlig reduserte effekt. Det ble i tillegg observert en utvendig varmepumpedel med omfattende isdannelser under pumpen mot vegg. Dette kan være en medvirkende årsak til høye fuktverdier målt på innside av veggen. Tilstandsgrad 3 settes grunnet risiko for skadeutvikling og behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres utskiftning eller utbedring av dreneringssystemet for å hindre videre fuktinntrengning og skadeutvikling i kjeller/underetasje. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for omfattende fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt forringelse av innemiljøet. Isdannelser under varmepumpen bør også utbedres for å redusere ytterligere fuktbelastning på veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Omfattende isdannelser under varmepumpe i underetasje.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert riss og avskalling i grunnmurens pusslag flere steder. Skadene indikerer at pusslaget har løsnet fra underlaget, trolig som følge av fuktpåvirkning, frostsprengning eller alder. Rissene kan gi økt risiko for vanninntrenging og videre nedbryting av underliggende konstruksjon dersom de ikke utbedres. Det anbefales nærmere vurdering og nødvendige reparasjonstiltak for å hindre videre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss og avskalling i grunnmurens pusslag bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre nedbryting av konstruksjonen.
Nærmere vurdering og nødvendige reparasjonstiltak anbefales for å redusere risikoen for ytterligere skader og forringelse av grunnmuren.



Riss i grunnmur.



Avskalling av maling og avskalling av puss. Vegg mot øst.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer av stablestein/ betongblokker.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det ble registrert omfattende skjevheter på støttemurene rundt boligen. På grunn av snødekte flater under befaringen var det ikke mulig å få full oversikt over omfanget av deformasjoner og eventuelle skader. Begrenset sikt medfører usikkerhet knyttet til både tilstand og stabilitet, og nærmere vurdering anbefales når forholdene tillater det.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av forstøtningsmurene når snøen er borte, for å avdekke omfanget av skjevheter og eventuelle skader. Omfattende skjevheter og usikkerhet rundt tilstand og stabilitet medfører økt risiko for konstruktiv svikt, som kan føre til ytterligere skader eller i verste fall kollaps av muren.

Kostnadsestimat gjelder kun videre undersøkelser for å kartlegge omfang og tiltak. ytterligere kostnader må påregnes. Kostnadsestimat knyttet til eventuelle utbedringer vil være usikkert og kan avvike vesentlig når forholdene blir fullt synlige. Det anbefales ny vurdering når snø/is er fjernet og endelig omfang kan fastslås

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten består av både flatere partier og skrånende terreng, og det er stedvis synlig fjell i dagen. På befaringstidspunktet var store deler av tomten snødekt, og kun snøfrie områder lot seg vurdere. Omfanget av eventuelle terrengavvik, setninger eller andre forhold kan derfor ikke fastslås fullt ut før forholdene er snøfrie.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen. Videre undersøkelser av terrenget rundt boligen anbefales når den er snøfritt.

Mangelfull bortledning av overvann kan føre til fuktskader i bygningsmassen og et dårligere innemiljø.



Manglende terrengfall bort fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet kommunale infrastruktursystemer for avløp og vannforsyning gjennom egne private rørledninger som strekker seg fra bygningen til de offentlige anleggene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemer medfører økt risiko for behov for utskifting. Det er imidlertid vanskelig å angi når dette vil bli nødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres en tilstandsvurdering av de utvendige vann- og avløpsledningene for å avdekke eventuelle skader eller slitasje.
Utskifting eller utbedring bør vurderes for å unngå plutselige lekkasjer eller driftsstans, da økt alder og materialvalg gir økt risiko for funksjonssvikt.

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Rekkverk bør monteres på utvendig trapp for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

For lavt rekkverk på balkong eller terrasse bør utbedres for å oppfylle dagens krav og redusere risikoen for fall, noe som kan medføre alvorlige personskader.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav, slik at risikoen for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast reduseres.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisikoen knyttet til radoneksponering. Manglende radonsperre og målinger gir usikkerhet om innemiljøet er trygt.

Brannslukningsutstyr i kjelleretasje var utgått på dato. Utstyret bør skiftes ut for å oppfylle kravene i byggteknisk forskrift. Mangler kan medføre økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.

Kjelleren fremstår som en egen boenhet med kun utvendig adkomst. Det knyttes usikkerhet til branncelleinndelingen og det anbefales videre undersøkelser.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering og lagring.

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Eldre garasje på 19 m2 med slitasje og enkelte avvik. Garasje i trekonstruksjoner utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Støpt plate mot grunn. Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med takstein. Leddport med automatisk portåpner og belysning. El-bil lader montert på ytterside av garasjen.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Det ble på befaringstidspunktet observert skjev leddport. Sprekk i betonggulvet innvendig. Slitasje og elde på utvendige flater, samt nedløpsrør som har sklidd ut av avløpsrør. Utbedringer må påregnes. 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

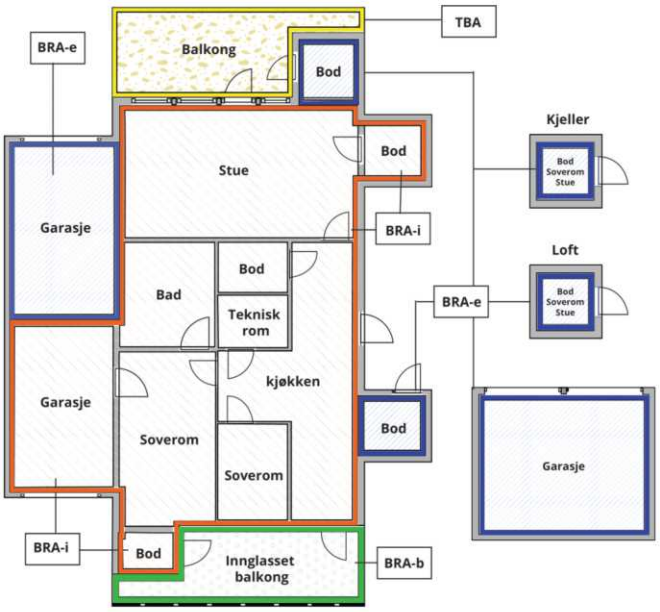
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	67			67	9	9	76
1. Etasje	102			102	50		102
Kjeller	95			95			95
SUM	**264**				**59**	**9**	**273**
SUM BRA	**264**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1. Etasje	Hall, kjøkken, bad, tv-stue, stue, bod		
Kjeller	Entré, hall, kjøkken, bad, innredet rom, stue, bod, soverom		

Kommentar

2.etasje har et totalt gulvareal(GUA) på 76 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 67 m2 av arealet måleverdig som bruksareal(BRA-i). De delene av arealet som har lav himlingshøyde(ALH) utgjør 9 m2.

Det er kun tilliggende terrasse som vender mot syd som er oppmålt ved 1. etasje på befaringstidspunktet. Lavereliggende terrasse mot syd er ikke oppmålt grunnet snødekte flater på befaringstidspunktet.

Veranda ved inngangsparti mot nord er ikke tatt med i TBA da den hovedsaklig har funksjon for gangtrafikk.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kjelleren fremstår som en selvstendig boenhet på befaringstidspunktet og boligen er registrert i matrikkel som en tomannsbolig. En selvstendig boenhet skal være bygget som en egen branncelle. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er utført forskriftsmessig brannsikring mellom underetasje og 1.etasje. Det er usikkert om bjelkelaget mellom underetasje og 1.etasje er lyd-og brannisolert som selvstendig boenhet. Det anbefales videre undersøkelser utført av brannteknisk kompetent personell samt innhente opplysninger hos P.B.E

Avvik fra godkjent planløsning:
2. etasje:
• Inngang til ett soverom er endret slik at adkomst nå skjer direkte fra tilstøtende soverom.
• Opprinnelig oppholdsrom/lekerom er ominnredet til separat soverom/omkledningsrom, samt delvis omdisponert til gangareal.
• Det er direkte adkomst fra soverom/omkledningsrom til soverom 3.

Det foreligger ferdigattest for ombygging av underetasje, datert 14.02.1997.

Oppdaterte og godkjente tegninger for ombygging av underetasjen, datert 22.02.1995, foreligger (vedlagt). Underetasjen er innredet med utleiedel bestående av stue/soverom, kjøkken, bad/vaskerom og soverom.
Avvik fra godkjent planløsning:
Underetasje:
•Vegg for trapperom er flyttet innover, og trappen mellom kjeller og 1. etasje er fjernet. Arealet er i stedet innredet som innvendig bod, noe som i utgangspunktet er et søknadspliktig tiltak.
•Det er etablert et rom i underetasje som ble benyttet som soverom på befaringstidspunktet(innredet rom). Rommet var opprinnelig del av stue. Rommet tilfredsstiller ikke kravene til fullverdig soverom.
•Det er etablert entré i areal som opprinnelig var avsatt til stue.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er søkt om eller gitt tillatelse til bruksendring av boligen slik den fremstår i dag. Det er heller ikke vurdert om dagens bruk kan godkjennes etter gjeldende regelverk. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon hos P.B.E.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Installert nytt kjøkken i kjeller. Arbeidet er utført som faglært egeninnsats i følge selgers opplysninger.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Tim Roar Fauske	Takstingeniør
	Stine Marie Bernhus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	187	176		0	519.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gystadveien 4

Hjemmelshaver

Holtet Stig Håby, Bernhus Stine Marie Pettersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomannsbolig beliggende på Aurskog 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 skrånende tomt opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder, belegningsstein, fjell/naturtomt og gruslagt oppkjørsel.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	
2	15.04.2026	

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 tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige 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 rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal 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 omsluttede 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 godkjennelse 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.

•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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121260037

Selger 1 navn
Stine Marie P Bernhus

Gateadresse
Gystadveien 4

Poststed	Postnr
AURSKOG	1930

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 0592168

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260037

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjeve gulv på bad i 2 etasje. Ble rettet opp i år 2021. Jobb utført igjennom forsikringsselskap

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt sikringsskap/nye sikringer. Elbil lader. Nye stikkontakter. Avviksliste fra elvia er utført. Varmepumpe er installert.

Arbeid utført av: Vf elektro, Aurskog elektriske

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Aurskog elektriske Vf elektro

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jobb utført av Vf elektro

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vegg til vegg plater i stue 1. etasje, vegg til vegg plater soverom 2. etasje, Parkett og lister soverom 1. etasje.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det ble bygget terrasse i år 2022 av faglært snekker som ikke lenger jobber som snekker, derfor ingen dokumentasjon på jobben

Arbeid utført av: Ukjent

Document reference: 121260037

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjøpte boligen med ferdig utleieleilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg antar det, da den var godkjent når vi kjøpte boligen

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Stig Håbt Holtet har noen heftelser i sitt navn som har lagt seg på boligen

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260037

Tilleggskommentar

Det er lagt opp til vannbåren varme i 1.etasje. Dette har aldri fungert fra dagen vi flyttet inn. Det har blitt lagt parkett i stue i 1. etasje. Jobb utført igjennom Forsikringsselskap.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 121260037

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

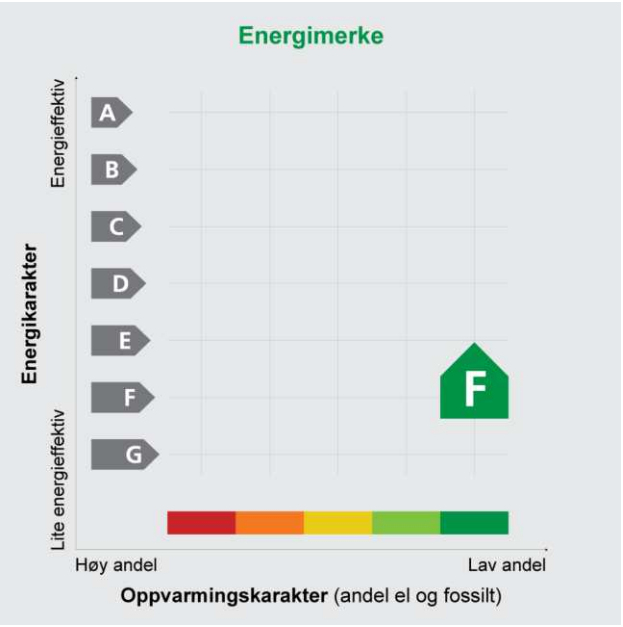
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Marie Bernhus	0c6de3872eb1548b58c5 b91f75e38f0e3756032e	19.02.2026 06:12:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121260037

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Gystadveien 4
Postnr	1930
Sted	AURSKOG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	187
Bnr.	176
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	6787444
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1132718
Dato	17.05.2020



Innmeldt av	Jasoor Toryalai

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3226 - AURSKOG-HØLAND
Gårdsnummer:	187
Bruksnummer:	176

Utskriftsdato/klokkeslett:	02.02.2026 kl. 10:18
Produsert av:	Unn-Kristin Quist

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	TOMT NR 5
Etableringsdato:	11.12.1986
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 187 / 176	519,4 m2	
Matrikkelenheten har andel (1 / 5) i realsameie: 187 / 177	771,7 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		090788	BERNHUS STINE MARIE P	H0101	GYSTADVEIEN 4 1930 AURSKOG	1 / 2
Hjemmelshaver		140493	HOLTET STIG HÅBY	H0101	GYSTADVEIEN 4 1930 AURSKOG	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		090788	BERNHUS STINE MARIE P	H0101	GYSTADVEIEN 4 1930 AURSKOG	
Eier registrert hos Skatteetaten		140493	HOLTET STIG HÅBY	H0101	GYSTADVEIEN 4 1930 AURSKOG	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6645890	638110		519,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3226 - 187/176 3026 - 187/176		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3026 - 187/176 0221 - 187/176		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	11.12.1986				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0221 - 187/32	-448	
		Mottaker	0221 - 187/176	448	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	04.06.2020	Tinglyst	07.07.2020	0221lil	07.07.2020
Oppmålingsforretning	20/05096	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3026 - 187/54	-72,9	
		Mottaker	3026 - 187/192	72,9	
		Berørt	3026 - 187/55	0	
		Berørt	3026 - 187/175	0	
		Berørt	3026 - 187/176	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Gystadveien	1674	4			Grunnkrets	0104	Bokstad	
						Stemmekrets:	6	AURSKOG	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02030905	Aurskog	
				6645890	638112	Postnr.område:	1930	AURSKOG	
						Tettsted:	581	Aursmoen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 6 787 444
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6645890 Øst: 638112
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer		
Bruksareal bolig:	215	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	01.05.1987	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.12.1987	
Bruksareal totalt:	215			Tatt i bruk:	31.05.1988	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

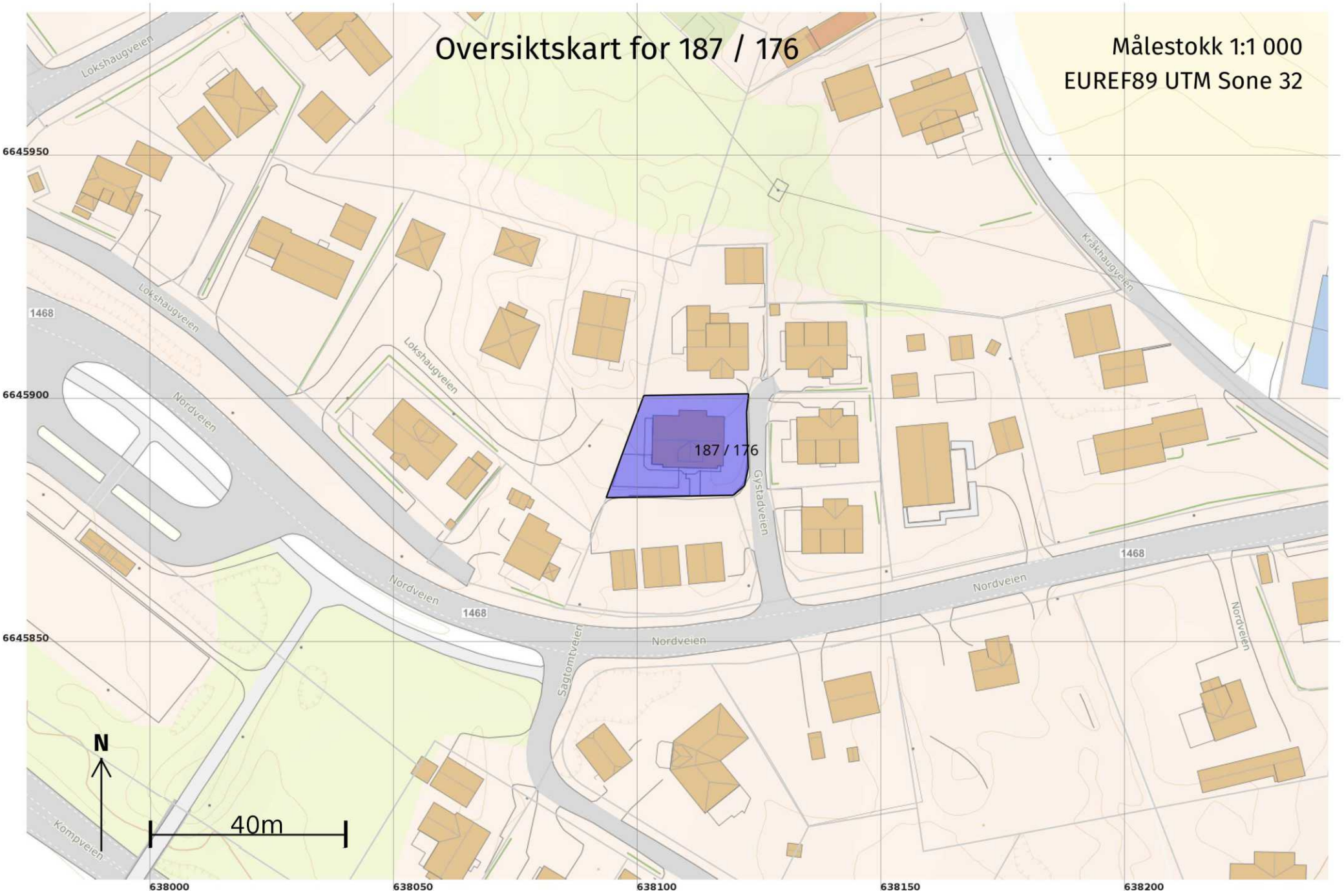
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	91	0	91	0	0	0
U01	1	80	0	80	0	0	0

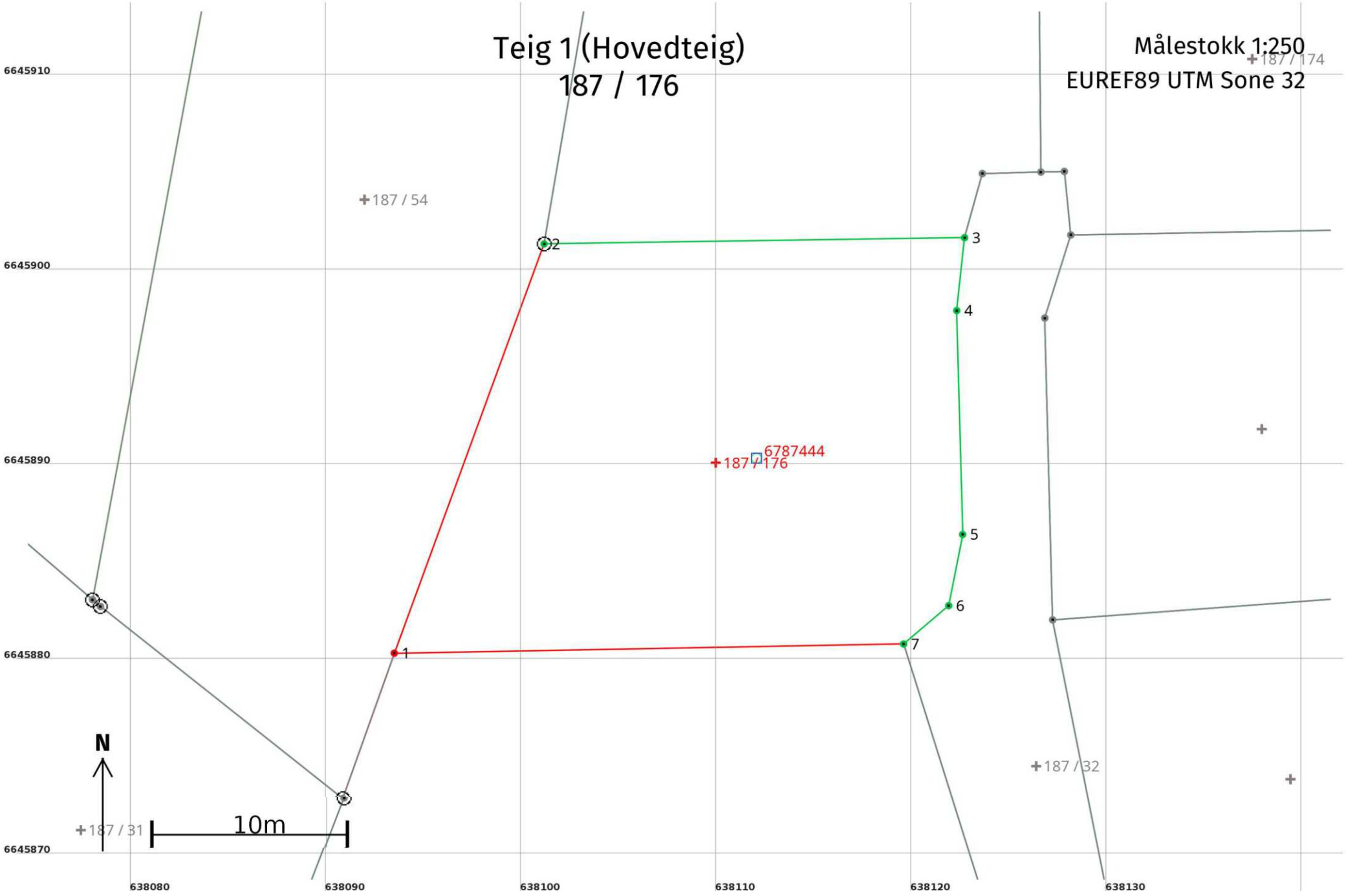
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1674 Gystadveien 4	H0101	Bolig	136	5	Kjøkken	2	2	187/176
1674 Gystadveien 4	U0101	Bolig	79	2	Kjøkken	1	1	187/176

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		GULBRANDSEN BÅRD		1930 AURSKOG


Oversiktskart for 187 / 176
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
187 / 176
Lokshaugveien
Nordveien
Gystadveien
Sagtomtveien
Kråkhaugveien
Kompveien
1468
N
40m
6645950
6645900
6645850
638000
638050
638100
638150
638200


Teig 1 (Hovedteig)
187 / 176
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
187 / 174
187 / 54
187 / 176
6787444
187 / 32
187 / 31
N
10m
1
2
3
4
5
6
7
6645910
6645900
6645890
6645880
6645870
638080
638090
638100
638110
638120
638130

Areal og koordinater

Areal: 519,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6645890 **Øst:** 638110

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6645880,48	638093,52	22,36	Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
2	6645901,48	638101,19	21,53	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
3	6645901,80	638122,72	3,76	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
4	6645898,06	638122,32	11,49	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
5	6645886,57	638122,62	3,72	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
6	6645882,92	638121,91	3,04	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
7	6645880,95	638119,60	26,08	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	

(Kommune)

Aurskog-Høland

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
Kai Næss 1960 Løken	Bård Gulbrandsen 1930 Aurskog

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
"Gystad", 1930 Aurskog	187	176		

Deres søknad	Dato 01.10.86		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato 28.04.87	Saksnr. 15/87

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

- el-arbeid i kjeller uferdig
- Tetting av leca-yttervegger
- Oppføring av rekkverk v/trapp/veranda
- Oppsetting av røykvarsler
  (Røykvarsler er oppført i.h.t. telefonsamtale med T. Gulbrandsen den 31.05.88).

Røykvarsler er en forutsetning for brukstillatelsens gyldighet!

Dette arbeidet må være fullført innen: 3 - mnd.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Bjørkelangen	31.05.88	Jan Martinsen Avd.ing.	Kjell Brøtnet Byggekontrollør

KOPI SENDT

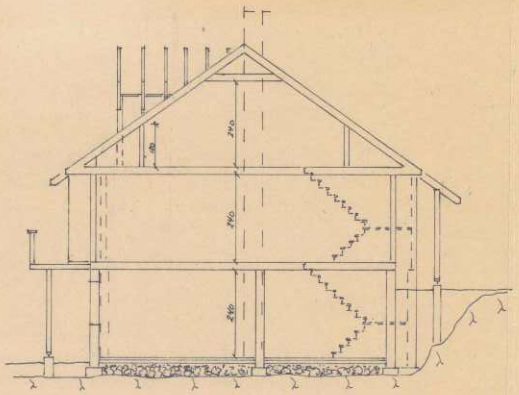
	Navn	Adresse
[x] ansvarshavende	Kai Næss	1960 Løken
[ ] andre		

Kommunenes arkivnøkkel: 511

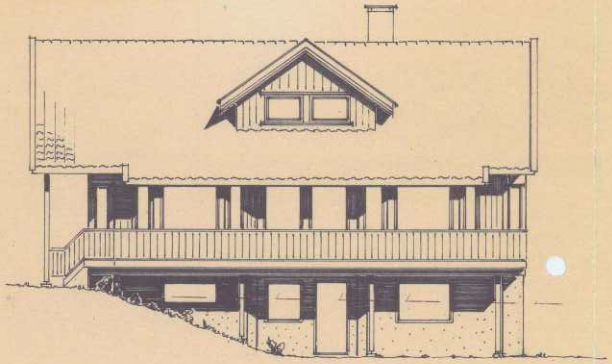
© K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

TOMT 5.

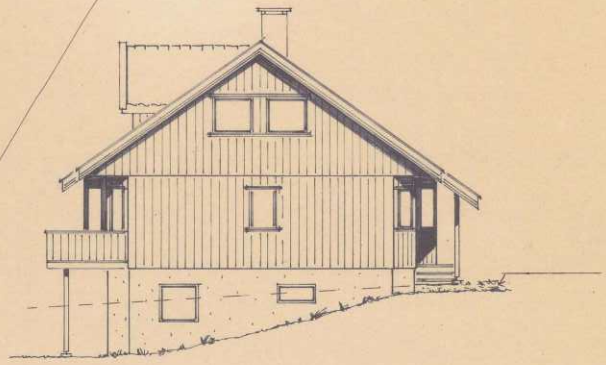
TERRENG: RETTET TIL STRIPLET LINJE. Kai Dorst



SNITT



FASADE SYD



FASADE ØST

ENEBOLIG FOR
TORIL OG BÅRD GULBRANDSEN.

MÅL 1:100. 27/11-86. ϕ. WAAL.

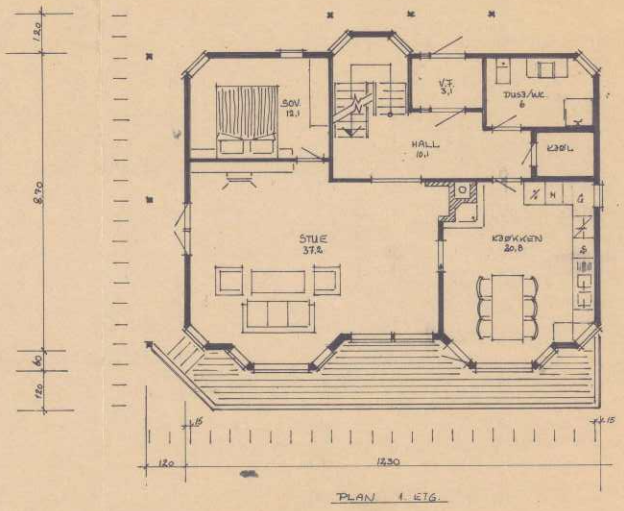
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
I URSKOG-HØLAND
28/4-87 DEN 15/87

TOMT 5

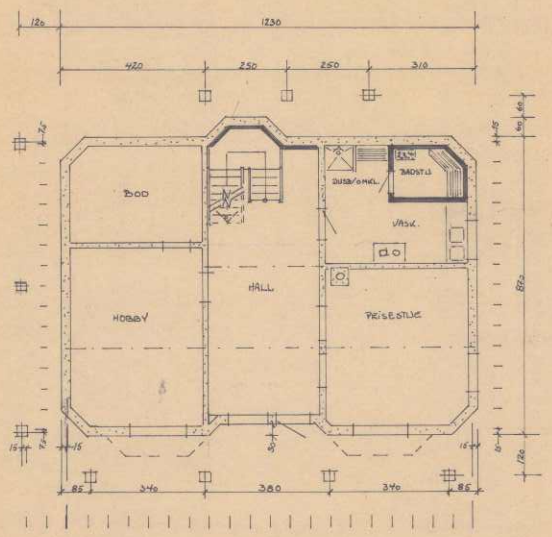
BYGGHERRE

BÅRD GULBRANDSEN, STALSBERG. TER. 24, 2010 STRØMMEN

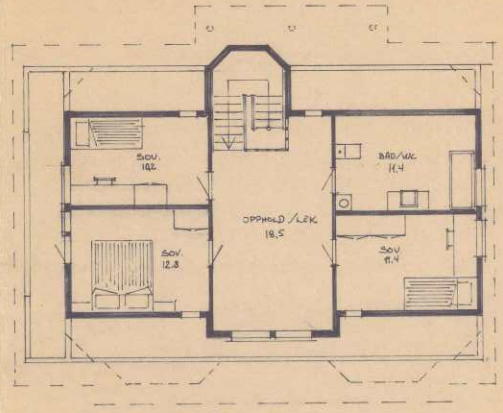
TOMT 5. G.NR 187. BR.NR 176.



PLAN 1. ETG.



PLAN U. ETG.



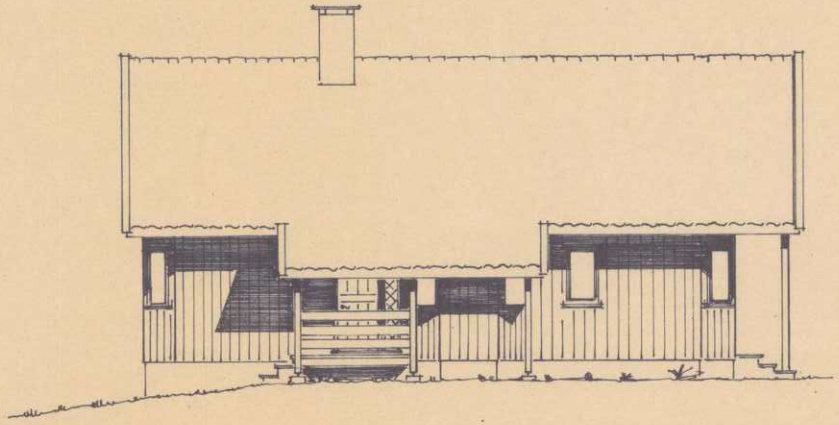
PLAN 2. ETG.

ENEBOLIG FOR
TORIL OG BÅRD GULBRANDSEN.

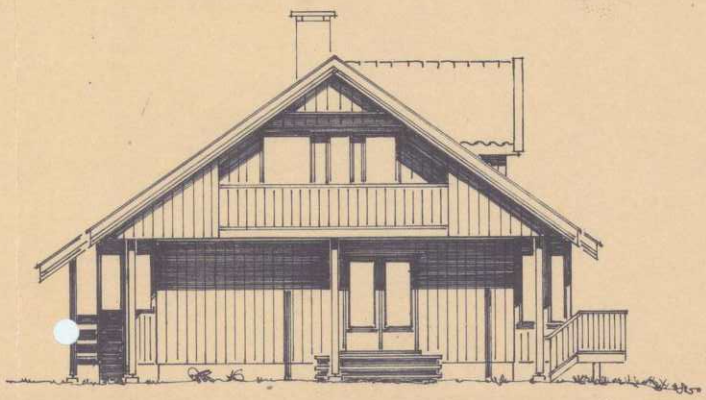
MÅL 1:100. 23/11-86. Ø. WAAL.

GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
I ASKER-BÆRUM
28.4.87 ETTER LOV NR. 15/87

TOMT 5



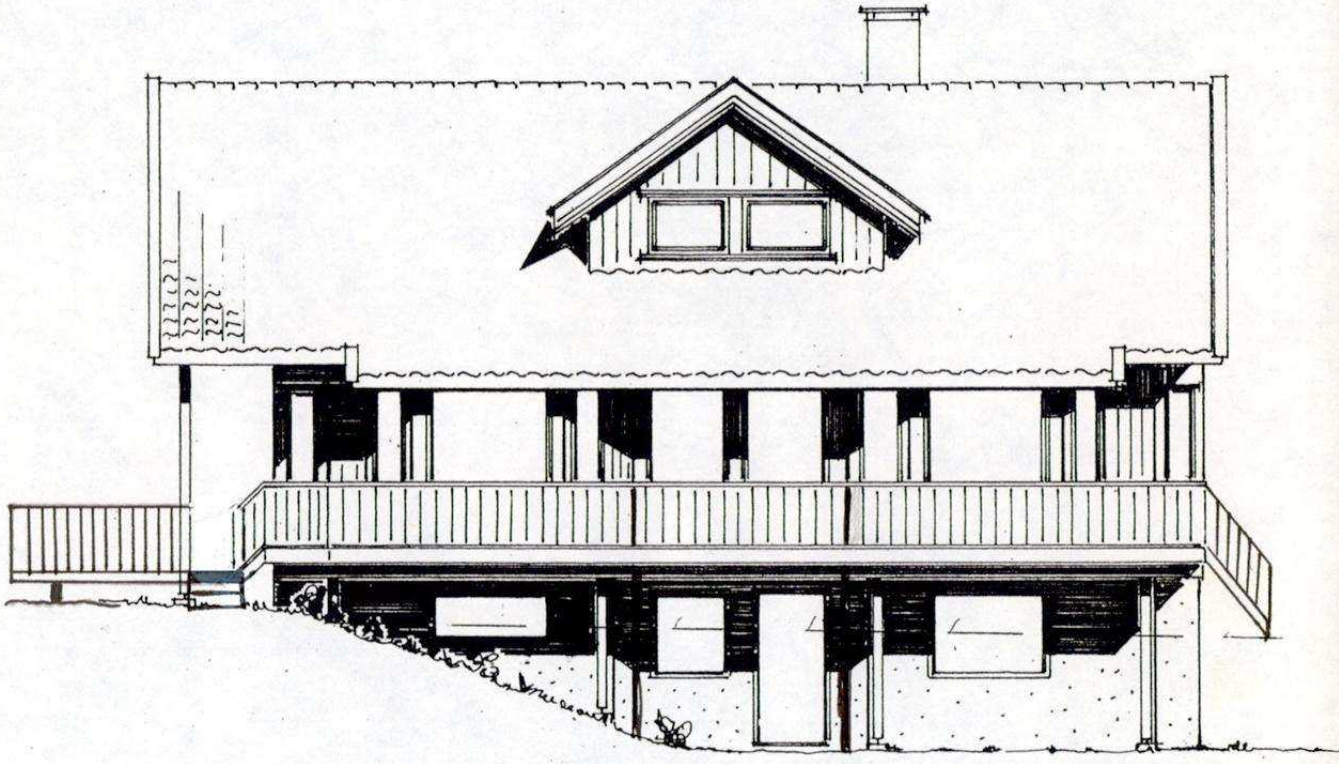
FASADE NORD



FASADE VEST

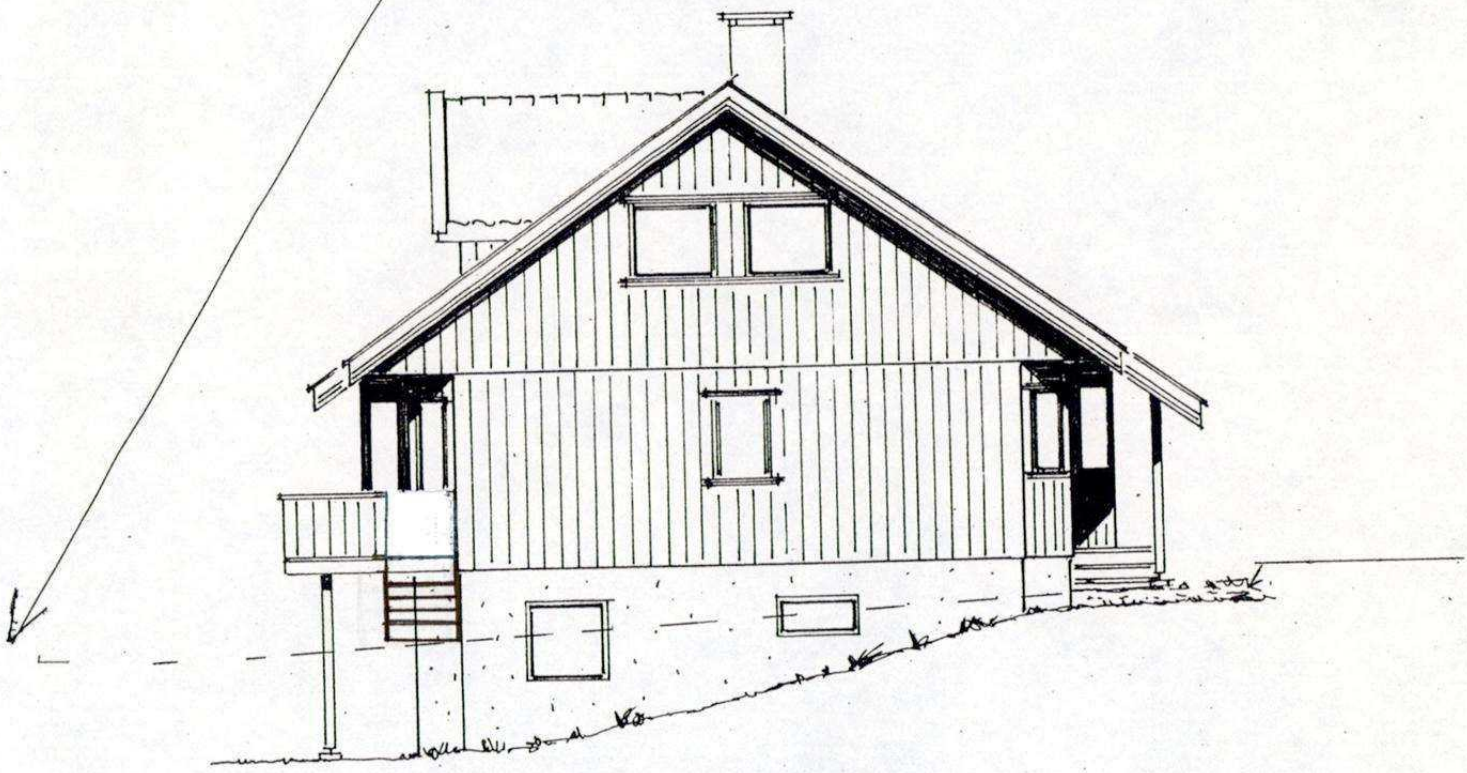
ENEBOLIG FOR
TORIL OG BÅRD GULBRANDSEN.
MÅL 1:100. 27/11-86. Ø. WAAL.

GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
I AURSKOG-HØLAND
28/4 1987 SAK NR. 15/87



FASADE SYD

TERRENG.: RETTET TIL STRIPLET LINJE. Kai Dahl



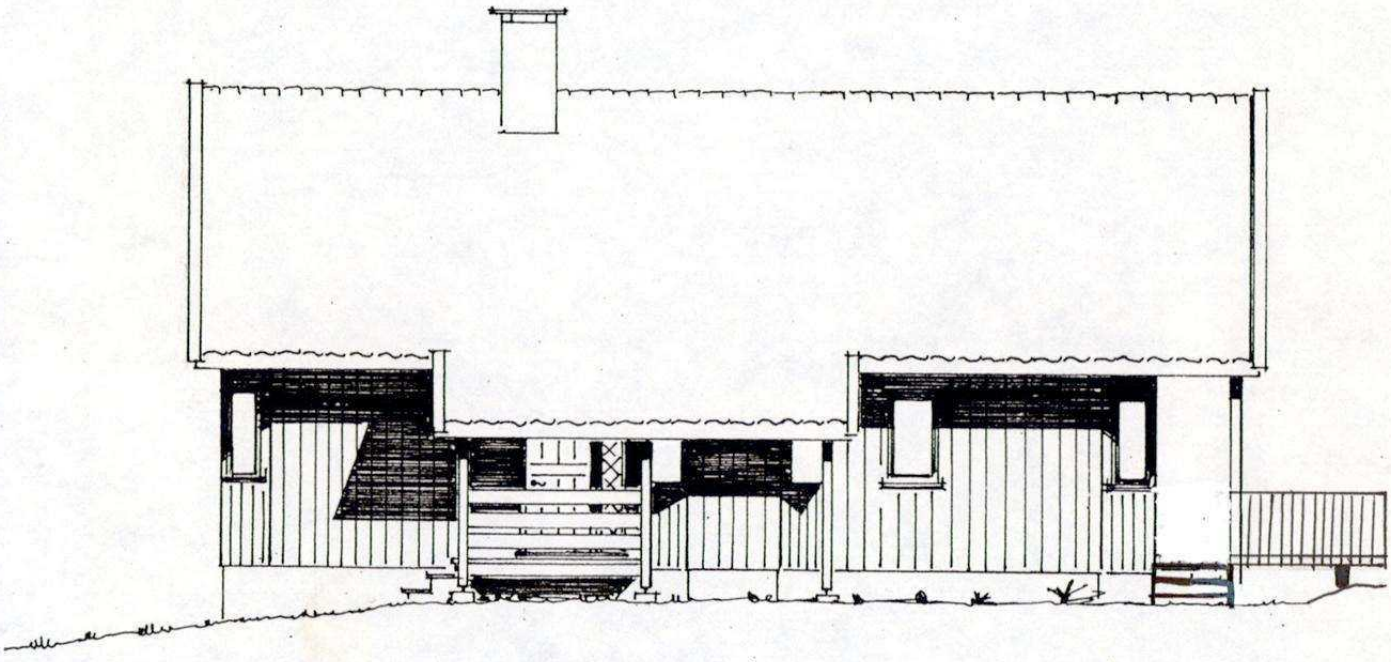
FASADE ØST.

ENEBOLIG FOR
TORIL OG BÅRD GULBRANDSEN.

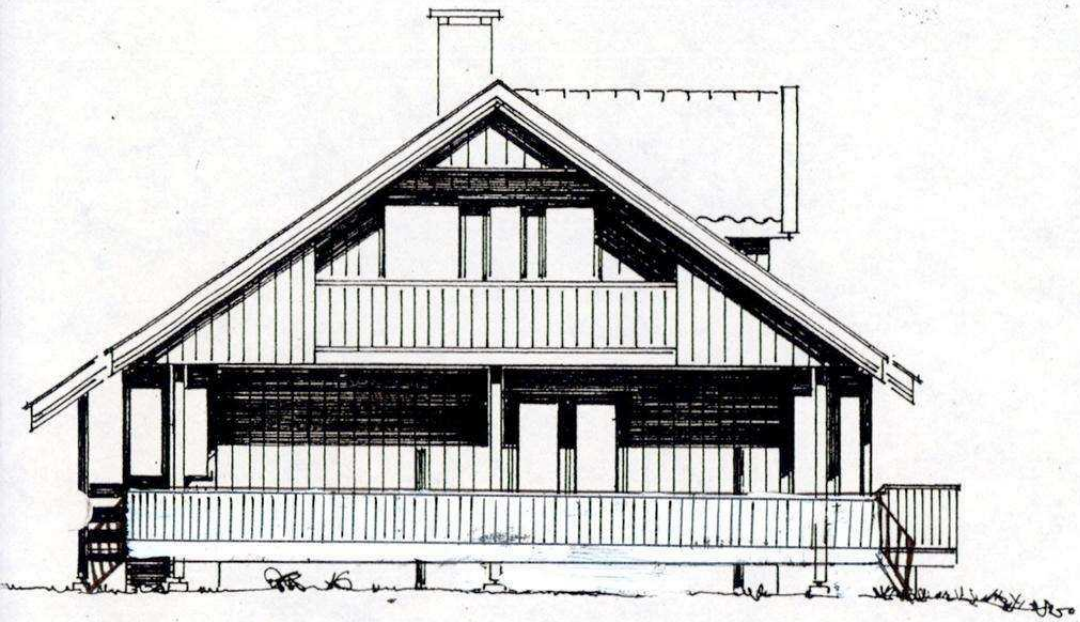
MÅL 1:100. 27/11-86. ϕ. WAAL.

OKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
URSKOG-HØLAND
28/4-1987 Sak Nr. 15/87

TOMT 5



FASADE NORD

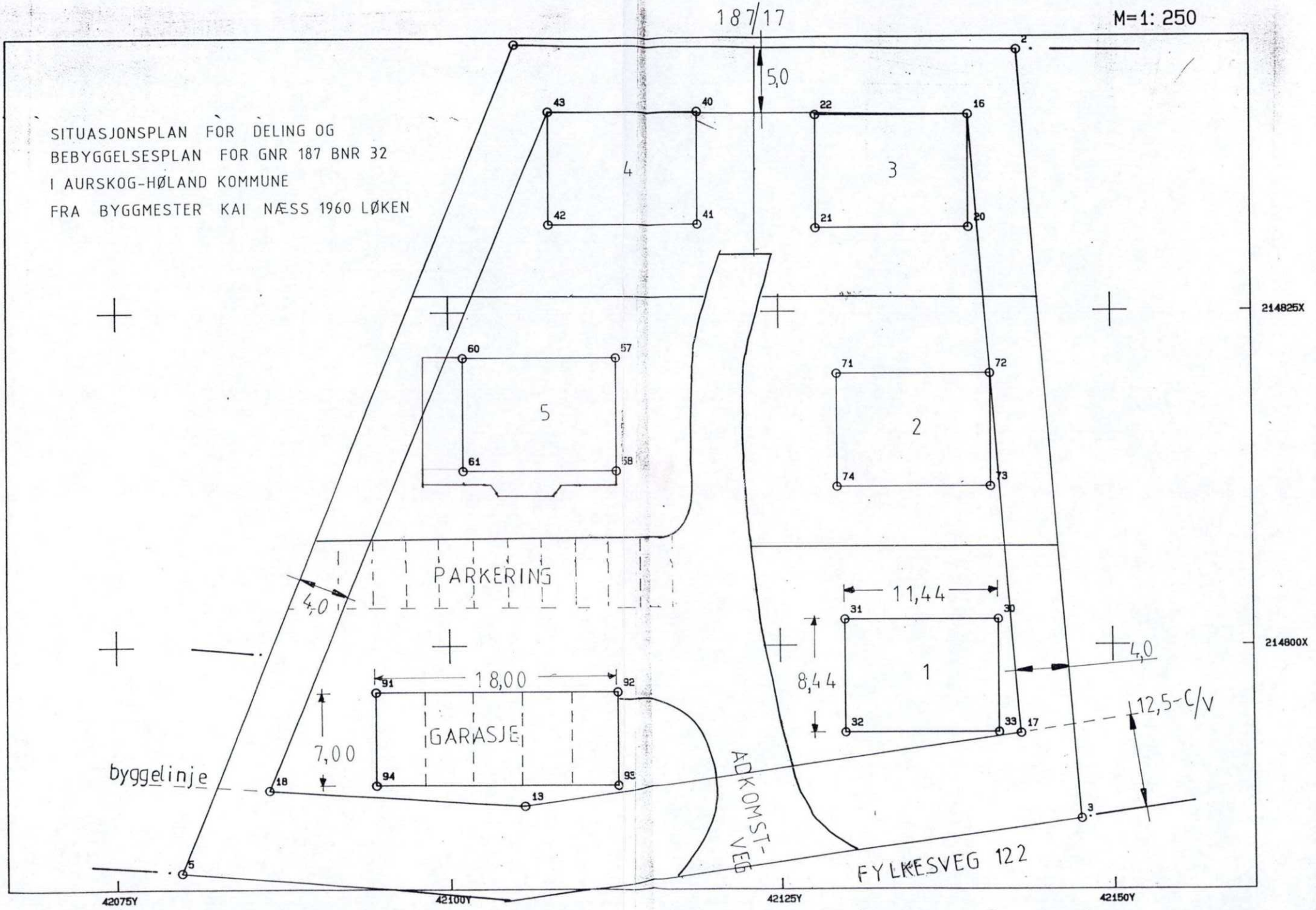


FASADE VEST

ENEBOLIG FOR
TORIL OG BÅRD GULBRANDSEN.

MÅL 1:100. 27/11-86. ϕ. WAAL.

GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
I AURSKOG-HØLAND
28/4 1987 Sak Nr. 15/8


187/17
M=1: 250
SITUASJONSPLAN FOR DELING OG
BEBYGGELSESPLAN FOR GNR 187 BNR 32
I AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
FRA BYGGMESTER KAI NÆSS 1960 LØKEN
5,0
4
3
2
1
5
PARKERING
4,0
11,44
8,44
18,00
7,00
GARASJE
byggelinje
ADKOMST-VEG
FYLKESVEG 122
12,5-C/V
214825X
214800X
42075Y
42100Y
42125Y
42150Y

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
Telefon 63 85 62 22 - Telefax 63 85 62 66

Plan- og bygningssjefen i
Aurskog-Høland

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 1

Byggherre (navn og adresse)	Anmelder (navn og adresse)
Inger-Lise Nøstvik **Gystadveien 4,** **1930 Aurskog**	**Inger-Lise Nøstvik** **Gystadveien 4,** **1930 Aurskog**

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	B.nr.	Feste/Seksjons nr
"Gystadveien 4", Aurskog	**187**	**176**	

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
26.10.1995	**Ombygging av underetasje**	**Bolig**

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningssjefsak	**22.12.1995**	**166/95**

Merknader

Gjenstående mangler ved befaringen

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens § 99

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93 forutsetter. Bruksendring kreves særskilt tillatelse jfr. jfr. § 93.)

Evt. merknader:

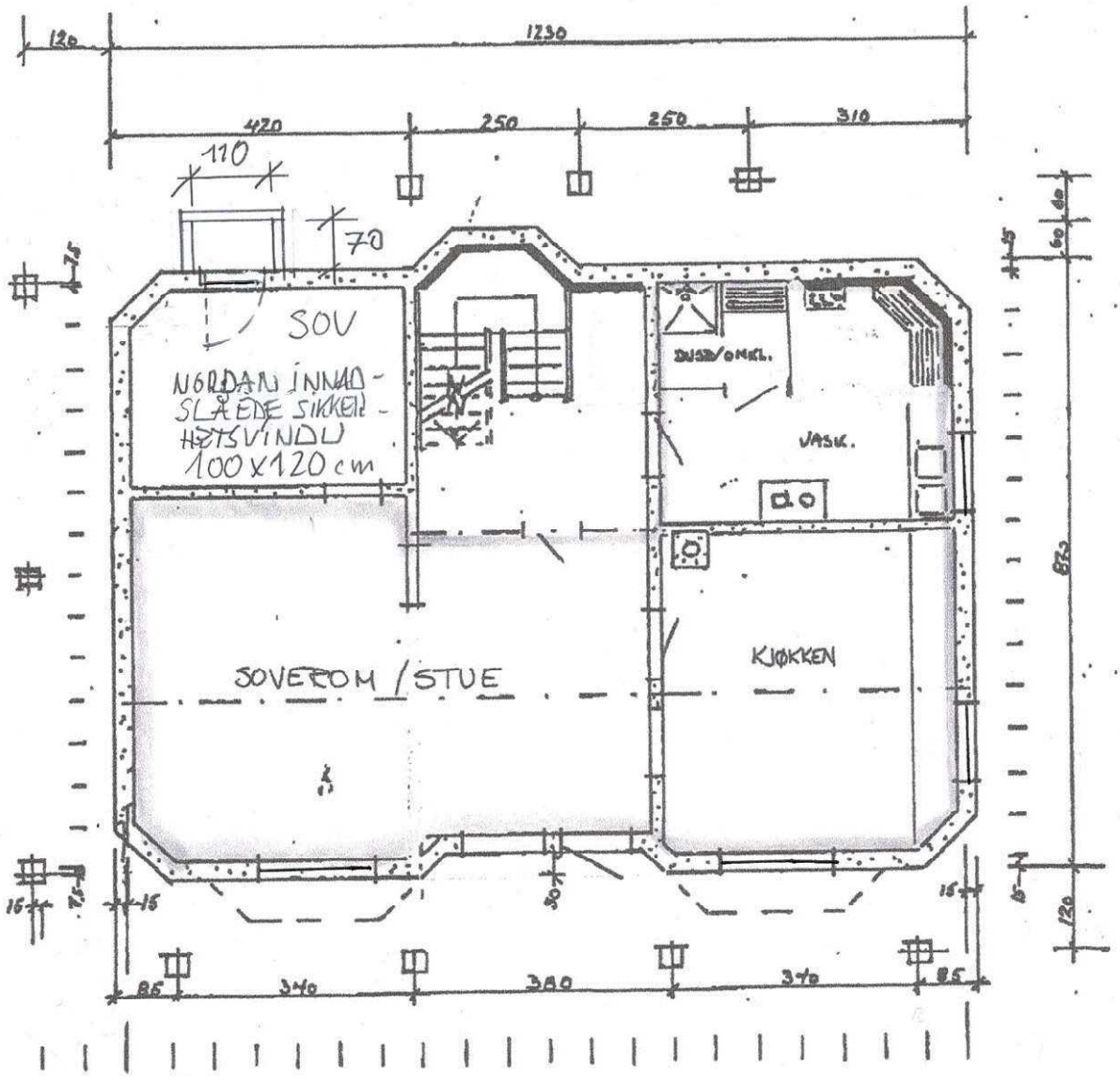
Beboer gjøres kjent med følgende:
Boligen samt øvrige brannceller skal være utstyrt med røykvarsler anbrakt slik at den gir 60 dB (A) i soverom nå mellomliggende dør er lukket. Boligen skal også utstyrt med brannslokningsredskap. Det kan brukes brannslange eller håndsloknings-apparat type 6 kg ABE anbrakt slik at det er lett tilgjengelig, jfr. byggeforskriftens kap. 31:4.

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift	
Bjørkelangen	**Tor Heggelund**	**Kjell Brøtmet**
Dato	Plan- og bygningssjef	Bygn.kontrollør
14.02.1997		

Kopi sendt til

☐	Ansvarshavende	Tre-overbygg	Adresse
		Grunn-mur	Adresse
☐	andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse



16/12/19 BRUKSENDRING PLAN U. ETG.

PLAN LYSGRÅV - RØMNINGSVEI M=1:100

187/176 GYSTADVEIEN 4

1930 AURSKOG

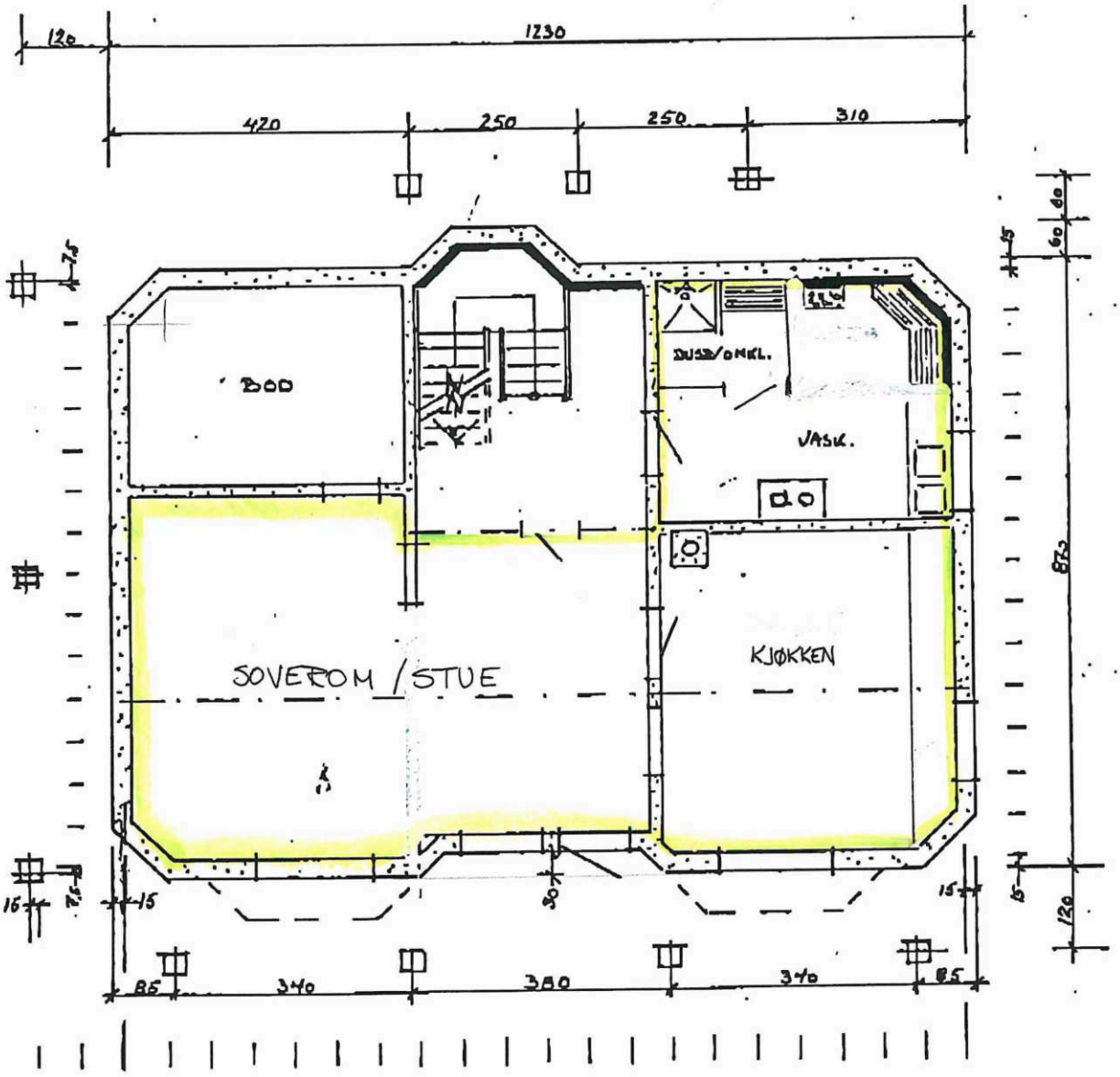
GODKJENT AV PLAN- OG BYGNINGSSJEFEN

AURSKOG

22/12 1995 16695

ARKITEKT ODD IGLEBÆK
Tømmerfjellveier. 24 - 1181 Oslo
Tlf. 22 09 09 12
Mobil: 48 27 78 42
e-post: oddigle@online.no
Org.nr. 98... MVA

Vedlegg 1

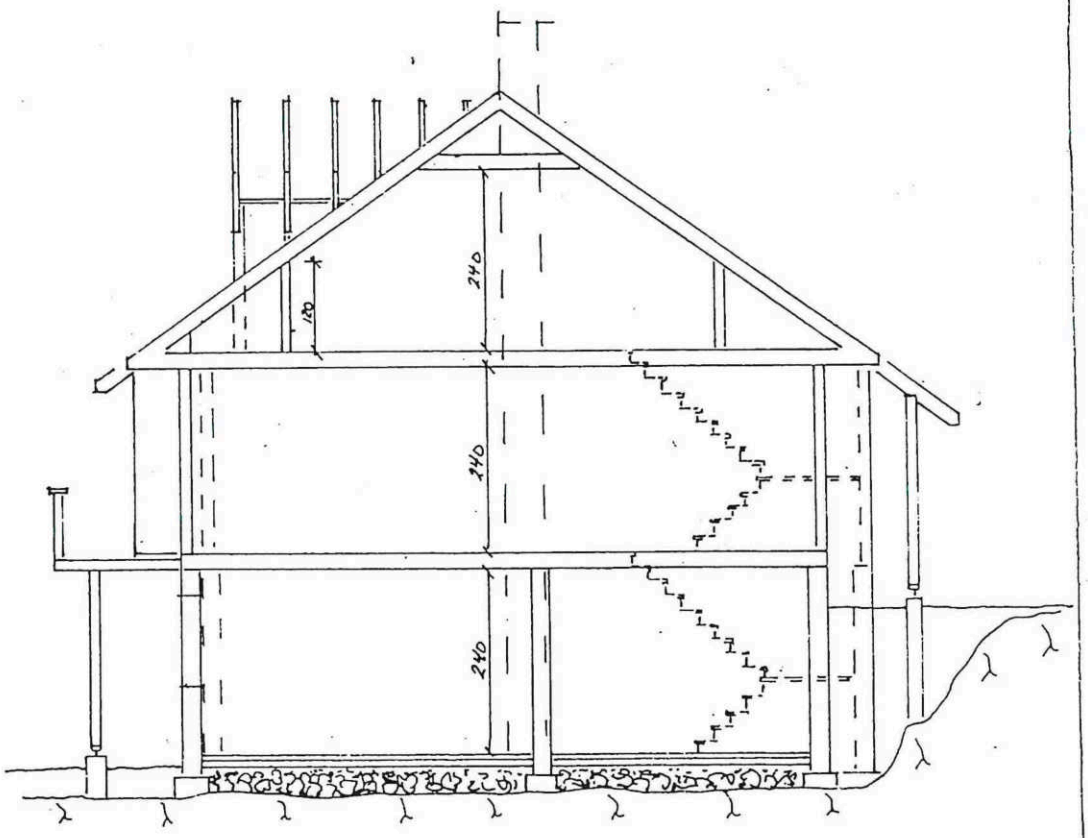


PLAN U. ETG.

GODKJENT AV PLAN- OG BYGNINGSSJEFEN
I AURSKOG-HØ[illegible] SAK NR. 1995
27/12 1995
Tor Heggelund

Vedlegg 2

TOMT 5.



SNITT

Utskriftsdato: 28.01.2026

Aurskog-Høland kommune

Adresse: Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

Telefon: 63852500

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Aurskog-Høland kommune

Kommunenr.	3226	**Gårdsnr.**	187	**Bruksnr.**	176	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gystadveien 4, 1930 AURSKOG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 28.01.2026

Aurskog-Høland kommune

Adresse: Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

Telefon: 63852500

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Aurskog-Høland kommune

Kommunenr.	3226	**Gårdsnr.**	187	**Bruksnr.**	176	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gystadveien 4, 1930 AURSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	23 137,84 kr
Renovasjon	10 057,56 kr
Vann	12 509,61 kr
Sum	**45 705,01 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ORDINÆR RENOV.GEBYR	25%	2 stk	5028.75	1/1	0 %	10 057,50 kr	838,13 kr
ABB.GEBYR VANN BOLIG	15%	1 stk	1236.25	1/1	0 %	1 236,25 kr	103,02 kr
ABB.GEBYR AVLØP BOLIG	15%	1 stk	3846.75	1/1	0 %	3 846,75 kr	320,56 kr
FORBRUKSGEBYR VANN 271 - 320 M2	15%	1 stk	6369.85	1/1	0 %	6 369,85 kr	530,82 kr
FORBRUKSGEBYR AVLØP 271 -320 M2	15%	1 stk	11298.75	1/1	0 %	11 298,75 kr	941,56 kr
					Sum	**32 809,10 kr**	**2 734,09 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 28.01.2026

Aurskog-Høland kommune

Adresse: Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

Telefon: 63852500

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Aurskog-Høland kommune

Kommunenr.	3226	**Gårdsnr.**	187	**Bruksnr.**	176	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gystadveien 4, 1930 AURSKOG								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2025
Takst	5 966 121,00 kr
Skatt	5 152,00 kr
Bunnfradrag	1 600 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	2
Promillesats	2 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

KOMMUNALE AVGIFTER
RESTANSE

Gnr.: 187
Bnr.: 176
Fnr.:
S.nr.:

Kommunale avgifter inneværende år:

Ingen kommunal restanse: ☐

Eiendomsskatt	2 734,00	F.fall:	01.03.26	Renter:	ekskl .
	21 600,00		01.02.26		

Totalt kr.: 24 334,00

Dato: 29.01.2026

Jane Stockmann Aune
for Aurskog-Høland kommune

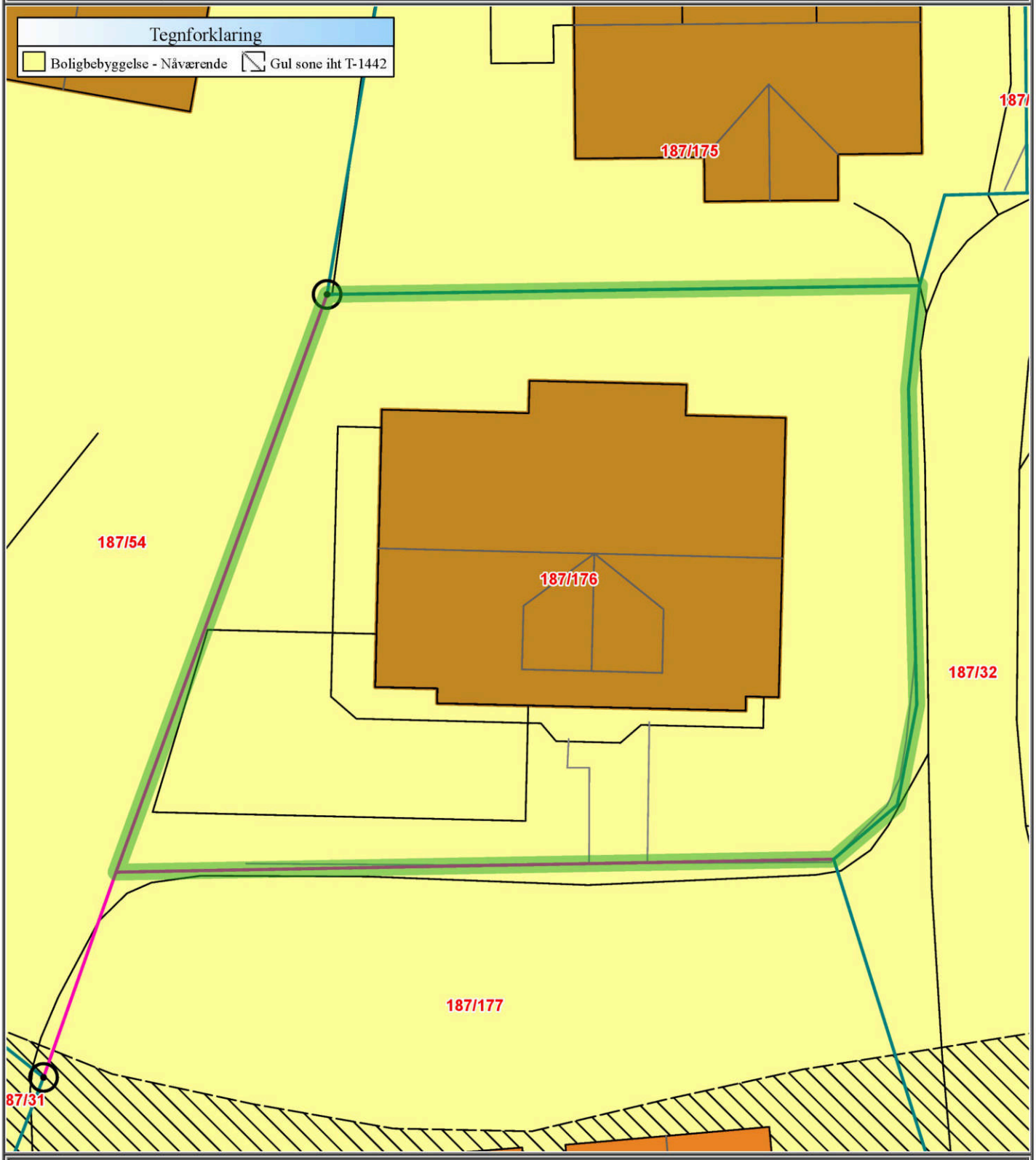
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 187	Bnr: 176	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Gystadveien 4, 1930 AURSKOG			
Hj.haver/Fester:	BERNHUS STINE MARIE P, GYSTADVEIEN 4, 1930 AURSKOG, med flere			

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Dato: 29/1-2026 Sign:

Målestokk 1:200



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Rømskog kommune

Østfolds perle



BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2018 – 2030

Rev. 12.mars 2019

Behandling

Varsel om igangsetting av planarbeider: 04.03.2014
1.gangsbehandlet i planutvalget: 24.10.2017
Høring/ offentlig ettersyn, høringsfrist: 11.12.2017
2. gangs høring/ offentlig ettersyn, høringsfrist: 30.11.2018
2.gangs behandling i planutvalget: xx.xx.xx
Revidert 16.mars 2018 etter forhandlinger med Østfold fylkeskommune
Revidert 9.oktober 2018 etter møter med Fylkesmannen i Østfold
Revidert 25.februar 2019 etter fornyet høring og mekling om Bøhaget
Sist revidert 11.mars 2019 etter fornyet høring med Fylkesmannen

Vedtatt av Rømskog kommunestyre: xx.xx.xx

Utarbeidet av: HALDEN ARKITEKTKONTOR AS
erlend@haldenarkitektkontor.no

PBL § 11-6. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 11-16.

Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. § 12-1 andre ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved forestående av tiltak etter reglene i §§ 20-2 til 20-5.

PBL § 1-6. Tiltak

Med tiltak etter loven menes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6.

Andre ledd kommer ikke til anvendelse for tiltak som omfattes av §§ 20-7 og 20-8 om skjermingsverdige objekter i medhold av sikkerhetsloven.

Retningslinje

Eksisterende bygninger er lagt inn i arealdelen med tilhørende bestemmelser etter hva de er registrert som i matrikkelen. Dersom det skulle vises seg at noen eksisterende bygninger er lagt inn med feil formål i arealdelen, eller ved en glipp ikke er lagt inn, skal det normalt gis dispensasjon etter forutgående søknad, med begrunnelse i dette. Feilregistrering loggføres, og inntegning rettes i så fall ved neste rullering av areadelen.

Innholdsfortegnelse

§ 1 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 3

§ 1.1 Nedslagsfelt drikkevann (H110_1 og H_110_2) 3

§ 1.2 Hensynssoner friluftsliv (H530) 3

§ 1.3 Områder vernet etter naturmangfoldloven (H560) 3

§ 1.4 Område for bevaring av kulturmiljø (H570) 3

§ 1.5 Områder båndlagt for regulering etter plan- og bygningsloven (H710) 3

§ 1.6 Område båndlagt etter lov om kulturminner (H730) 3

§ 2 UTFYLLENDE BESTEMMELSER 4

§ 2.0 Sentrumsområde og tettstedsgrense 4

§ 2.1 Krav om utarbeidelse av reguleringsplan 4

§ 2.2 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid 5

§ 2.3 Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan 5

§ 2.4 Krav til VVA-løsninger og energibruk 6

§ 2.5 Etablering av småskala vindkraftverk 6

§ 2.6 Innholdet i utbyggingsavtaler 7

§ 2.7 Rekkefølgekrav 7

§ 2.8 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav 8

§ 2.9 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg 8

§ 2.10 Bevaring eksisterende bygninger og annet kulturmiljø 9

§ 2.11 Bestemmelser til arealformål: Bebyggelse og anlegg 10

§ 2.12 Grønnstruktur 11

§ 2.13 LNF-områder (landbruks- natur-, og friluftsområder) 11

Utfyllende bestemmelser i henhold til Plan- og bygningslovens §§ 11-8 (hensynssoner), 11-9 (generelle bestemmelser), samt 11-10 og 11-11 (bestemmelser til arealformål) er gitt nedenunder:

§ 1 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

(PBL § 11-8)

§ 1.1 Nedslagsfelt drikkevann (H110_1 og H_110_2)

PBL § 11-8a)

Innenfor hensynssoner for nedslagsfelt drikkevann er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre forurensning eller annen fare for drikkevannsforsyningen.

§ 1.2 Hensynssoner friluftsliv (H530)

PBL § 11-8c)

Område H530_1 (Kirkesand) er sikret ved statlig erverv. Område H530_2 (Kurøen) er sikret ved kommunalt erverv. Det er ikke tillatt med inngrep eller tiltak som strider mot hensynet til friluftslivet.

§ 1.3 Områder vernet etter naturmangfoldloven (H560)

PBL § 11-8c)

Områdene er sikret som naturområder etter naturmangfoldloven.
I disse områdene gjelder bestemmelsene tilknyttet vernet.

§ 1.4 Område for bevaring av kulturmiljø (H570)

PBL § 11-8c)

Området med en diameter på 50m er sikringssone rundt fornminne som er sikret etter kulturminneloven (H730). Alle inngrep eller tiltak er forbudt i sikringssonen, som skal ligge urørt som en buffer rundt forminneområdet. Ved omfattende veivedlikehold, grøftearbeider, eller utvidelse av tilliggende kjøreveg skal fylkeskonservatoren på forhånd kontaktes.

§ 1.5 Områder båndlagt for regulering etter plan- og bygningsloven (H710)

PBL § 11-8c)

Byggeområdene B4 (Bøhaget), B2/3 med utvidelse, og FN-1 og -2 (hytteområder) er båndlagt i påvente av utarbeidelse av reguleringsplan. Dette betyr at § 2.3 ikke gjelder for disse byggeområdene. Bøhaget skal være gjenstand for en samlet planlegging av område B4a og B4b.

§ 1.6 Område båndlagt etter lov om kulturminner (H730)

PBL § 11-8c)

Området med en diameter på 30m omfatter et registrert fornminne som er sikret etter kulturminneloven. Alle inngrep eller tiltak er forbudt, og forminnet skal ligge urørt. Ved omfattende veivedlikehold, grøftearbeider, eller utvidelse av tilliggende kjøreveg skal fylkeskonservatoren på forhånd kontaktes.

§ 1.7 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret (H910)

PBL § 11-8f)

Følgende reguleringsplaner er angitt med områdeavgrensning og skravur, samt Plan_ID

og navn på plankartet. Disse skal fortsatt gjelde inntil de eventuelt oppheves, eller helt eller delvis overlappes av nyere reguleringsplan, og så lenge det ikke er motstrid mellom den eldre reguleringsplanen og kommuneplanens arealdel.
Ved eventuell motstrid, vil bestemmelsen i kommuneplanen gjelde, med mindre den nye kommuneplanen sier noe annet, jf. pbl. § 1-5 annet ledd. Der det ikke er motstrid mellom eldre reguleringsplan og nyere kommuneplan, vil planene utfylle hverandre.

Navn	Plan-ID	Vedtaksdato
• Østtukken hytteområde	121197301	22.11.1973
• Hellnefeltet	121198101	05.10.1981
• Del av Rompa	121198301	08.07.1983
• Steinbyfeltet (Delvis erstattet)	121198501	21.12.1984
• Dritarbekkvika, hytteområde	121198801	26.10.1988
• Haukenes	121200001	14.12.2000
• Haukenesfjellet (Tårnåsen)	121200501	16.06.2005
• Rømskog Industriområde med utvidelse	121200502	22.09.2005
• Spa-hotellet med hyttefelt	121200601	15.06.2006
• Hyttefelt Vortungen	121200901	16.04.2009
• Båtbrygge Høgebøl	121200902	05.11.2009
• Lortbrua masseuttak	121201001	15.04.2010
• Motorsportanlegg ved Karsby	121201002	17.06.2010
• Sandumfeltet	121201003	17.06.2010
• Bergtomta	121201101	16.06.2011
• Tørnby østre	121201301	31.03.2014
• Skurås og deler av Steinbyfeltet	121201302	10.04.2014
• Gangsykkelvei (Sand/Eidet – vestre Tørnby)	121201401	23.04.2015
• Furusund	121201303	11.06.2015

§ 2 UTFYLLENDE BESTEMMELSER
(PBL § 11-9 til -11)

§ 2.0 Sentrumsområde og tettstedsgrense
Avgrensning av for Rømskog sentrum er vist på plankartet med grønn stiplet strek og grønt raster. For dette området skal det utarbeides sentrumsplan i form av en områderegulering etter Plan- og bygningslovens § 12-2.
Et større område rundt sentrum er vist med lilla stiplet avgrensning, avsatt som tettstedsgrense. Dette definerer kommunesenteret i Rømskog, og benyttes som dette i fylkesplan for Østfold, Østfold mot 2050.

§ 2.1 Krav om utarbeidelse av reguleringsplan
PBL § 11-9 nr. 1

2.1.1 Utbyggingsområder
I de områder som i kommuneplanen er avsatt til nye/ fremtidige utbyggingsformål skal det utarbeides reguleringsplan før utbygging kan skje. Det samme gjelder for eksisterende/ nåværende byggeområder, med mindre tiltaket faller inn under unntakene i § 2.3.

Ved etablering av nye småbåthavner stilles det krav til reguleringsplan. Det skal gjøres nødvendige flomvurderinger i forbindelse med reguleringsarbeid for aktuelle områder.

2.1.2 Småskala vindkraftverk

Ved etablering av småskala vindkraftverk innenfor rammen av §2.5, stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan ved etablering av mer enn 1 vindturbin/ enkeltturbin.

§ 2.2 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

PBL § 11-9, nr. 8

Estetikk, arkitektur og landskapstilpasning, samt naturtyper, grønnstruktur og biologisk mangfold skal omtales som egne tema i alle reguleringsplaners planbeskrivelser.
Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til stedets karakter med hensyn på volum, materialvalg, farger og bygningstypologi. Ny bebyggelse skal ikke blokkere viktige siktlinjer og skal tilpasses viktige landskapstrekk.
Det skal benyttes miljøvennlige materialer. Farger skal være avdempet og i størst mulig grad tilpasses omkringliggende bebyggelse. Bruken av reflekterende materialer på tak og fasade skal unngås.
Ved gjennomføring av omfattende reguleringsplaner, samt større bygge- og anleggstiltak skal det vurderes utarbeidet en stedsanalyse eller landskapsanalyse.

§ 2.3 Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan

PBL §§ 11-10 nr. 1

I uregulerte områder avsatt som nåværende bebyggelse og anlegg kan omfattende tiltak etter Plan- og bygningsloven jf. PBL § 1-6, ikke gjennomføres uten reguleringsplan. Plankravet gjelder ikke for følgende tiltak:

- Tiltak som kan behandles etter plan- og bygningsloven §§ 20-2, 20-3 og 20-4.
- Følgende tiltak som kan behandles etter plan- og bygningsloven § 20-1:
  a) Oppføring av inntil 3 boenheter, tilbygg/påbygg/underbygging av bygning. Gjelder fra kommuneplanens vedtaksdato.
  b) Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under PBL § 20-1, bokstav a.
  c) Fasadeendring.
  d) Bruksendring som maksimalt medfører etablering av inntil 4 nye boenheter.
  e) Riving av tiltak som nevnt i PBL § 20-1, bokstav a.
  f) Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.
  g) Oppdeling av bruksenheter i bolig for etablering av inntil 4 nye bruksenheter, sammenføyning av bruksenheter i boliger, samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig.
  h) Oppføring av innhegning mot veg.
  i) Plassering av skilt, reklameinnretninger og lignende.
  j) Plassering av midlertidige bygninger konstruksjoner eller anlegg.
  k) Opprettelse av inntil 3 nye grunneiendommer for bolig.
  l) Vesentlig terrenginngrep.

m) Bruksendring som ikke medfører vesentlig konsekvenser for omkringliggende bebyggelse.

n) Oppføring av driftsbygning under 2.000 m^2 til landbruksformål.

§ 2.4 Krav til VVA-løsninger og energibruk

PBL § 11-9 nr.3

2.4.1 Miljøvennlig oppvarming

Ved utarbeidelse av reguleringsplan der boligbebyggelse inngår, skal det være vurdert, og om mulig tilrettelagt for miljøvennlige oppvarmingsformer. Egne bestemmelser for dette tas inn i reguleringsplan der det er aktuelt.

2.4.2 Tilkoblingsplikt for ny fritidsbebyggelse

Ny fritidsbebyggelse, som skal ha innlagt vann, skal med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 30-6 og 11-9.3, jf også §§ 18-1, 27-1 og 27-2 tilkobles offentlig avløpsnett, når dette går over eiendommen, i tilstøtende vei, eller over nærliggende areal, dersom dette ikke innebærer en uforholdsmessig stor kostnad. Dersom det ikke søkes om innlagt vann, gjelder ikke dette kravet for fritidsbebyggelsen.

§ 2.5 Etablering av småskala vindkraftverk

2.5.1 Virkeområde

Bestemmelsen gjelder for småskala vindkraftproduksjon på inntil 1 MW samlet installert effekt i anlegget. I tillegg er det satt en begrensning på fem vindturbiner innenfor hvert prosjekt. Eier av vindkraftanlegg uten konsesjonsplikt skal rapportere til NVE når anlegget har fått endelig tillatelse etter plan- og bygningsloven. Planlegges flere tiltak i noe som naturlig må regnes som ett planområde, må dette behandles som ett prosjekt. Dette gjelder uavhengig av om det er forskjellige eiere av de enkelte installasjonene.

2.5.2 Søknadsplikt

Enkeltturbiner og mindre vindkraftanlegg er søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-1, og skal oppføres i tråd med gjeldende planer og plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Dette innebærer at den som skal føre opp anlegget (tiltakshaver) må sende søknad til kommunen og få byggetillatelse før det bygges.

2.5.3 Vedtak

Kommunen treffer vedtak i byggesaken, og har et ansvar for å ivareta både lokale og nasjonale hensyn og at tiltaket er i samsvar med plan. I byggesaksbehandlingen avklares også forholdet til andre sektormyndigheter. Dersom anlegget er å anse som et større bygge- og anleggstiltak, vil det også være krav til utarbeidelse av reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 12-1, samt bestemmelsen §2.1.2 over.

2.5.4 Turbin tilknyttet landbruksdrift i LNF a-områder (Kp5100)

For enkeltturbiner og mindre vindkraftanlegg som faller inn under landbruksbegrepet i landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a) vil de enklere reglene for landbrukstiltak komme til anvendelse. Forutsetningen er at anlegget benyttes i etablert landbruksdrift og at anlegget i det vesentlige forsyner gården med egen energi, og ikke er til utilbørlig sjenanse for naboer.

2.5.5 Plassering av enkeltturbin-anlegg

Enkelturbin kan enten ligge på landbrukseiendom i LNF-områder (Kp5100), eller som integrert del av reguleringsplan for planlagt nytt boligfelt/ -område (Kp1110), eller planlagt ny næringsbebyggelse (Kp1300). Forholdet til sikkerhet, miljø og støy skal i så fall inngå som del at utredningen/ planbeskrivelsen til reguleringsplanen.

2.5.6 Anlegg med 2-5 turbiner

Småskala vindkraftverk med 2-5 turbiner kan ikke etableres innenfor de avsatte eksisterende byggeområder, LNF-områder for spred boligbebyggelse (Kp5210), grønnstruktur (pbl § 11-7.3), eller avsatte hensynssoner (H-områder) på plankartet (pbl § 11-8). Disse må plasseres innenfor et LNF-område (Kp5100), og med minimumsavstand 3km fra nærmeste bolig- eller fritidsboligbebyggelse, Rømsjøen og Vortungen.

§ 2.6 Innholdet i utbyggingsavtaler

§ 11-9 nr. 2, jf PBL § 17-2

Kommunen, grunneiere og utbyggere kan forhandle og inngå utbyggingsavtale når partene har gjensidig nytte av avtaleinngåelsen. Utbyggingsavtalen har grunnlag i kommunalt vedtak av Rømskog kommunestyre 14. februar 2008 (sak 10/08). Utbyggingsavtalen kan omfatteforhold og tiltak som er påkrevd for en gjennomføring av et planvedtak. Fremforhandlet forslag til utbyggingsavtalen skal foreligge i forkant av førstegangsbehandlingen til reguleringsplanen, og legges ut samtidig med reguleringsplanen til offentlig ettersyn.

Det kan inngås utbyggingsavtale om følgende forhold:

a) Avtalens geografiske innhold
b) Forankring i vedtatte arealplaner
c) Framdriftsplan for gjennomføring av reguleringsplan
d) Planlegging og opparbeidelse av ekstern og intern teknisk infrastruktur (vei, parkering, vann, avløp og energi) og grønn infrastruktur (grønnstruktur, felles byrom, gang- og sykkelveier, turveier/ -stier, skiløyper m.m.)
e) Framtidig vedlikehold av teknisk og grønn infrastruktur
f) Grunnerverv/ avståelser
g) Refusjon
h) Miljø- og kulturtiltak og organisatoriske tiltak
i) Ansvarsforhold
j) Sikkerhetsstillelse ved eventuell forskuttering
k) Oppmålingsarbeider
l) Disponering av tomter (om kommunen skal ha tildelingsrett)
m) Utbyggingstakt
n) Konsesjon
o) Skjøteformular
p) Tvist/ verneting
q) Mislighold av avtalen

§ 2.7 Rekkefølgekrav

PBL § 11-9 nr. 4

Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur:

I områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg med underformål, kan utbygging ikke finne sted før vann, avløp, energiforsyning og adkomst er etablert tilfredsstillende.

§ 2.8 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

PBL § 11-9 nr. 5

a) Byggegrenser langs riks- og fylkesveger

Byggeavstand fra fylkesvei 21 og 126 skal minimum være 25 meter og for øvrige fylkesveier 15 meter målt fra senterlinje veg. Adkomst til ny bebyggelse skal som hovedregel legges utenfor dyrket mark. Byggetiltak for nye avkjørsler som berører fylkesveier skal på forhånd forelegges og godkjennes av Østfold Fylkeskommune v./ Statens Vegvesen.

b) Byggegrenser i byggeområder rundt Rømsjøen og Vortungen, samt byggeområder ved vann og tjern

Byggegrense rundt Rømsjøen er avsatt med stiplet grå linje, Kp1101.
Byggegrense for avsatte byggeområder rundt Vortungen og Stangebrøt er 10m fra vannlinjen. Der eksisterende bygning ligger nærmere enn 10m kan denne vedlikeholdes, men 10m-grensen vil gjelde for tilbygg.
Rundt vann og tjern forøvrig med vannflate over 10 dekar er byggegrensen for avsatte byggeområder 25m. Der eksisterende bygning ligger nærmere enn 25m kan denne vedlikeholdes, men 25m-grensen vil gjelde for tilbygg.
For småtjern med vannflate mindre enn 10 dekar, er byggegrensen for avsatte byggeområder 5m.

c) Krav til universell utforming (funksjonskrav):

I plan- og byggesaksbehandlingen skal det redegjøres for hvordan universell utforming er løst. Universell utforming skal legges til grunn for utforming av alle leke- og oppholdsarealer. Gangveier og adkomst skal utformes med overflate som gir tilgjengelighet for alle. All ny offentlig tilgjengelig bebyggelse skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming. Universell utforming skal tillegges særlig oppmerksomhet gjennom detaljert utforming av utbyggingsområder.

d) Krav til utomhusplan

Ved større bygge- eller anleggstiltak stilles det krav til innsendt utomhusplan som skal vise; bruk og overflate for alt ubebygd areal, grøntstruktur, tekniske forhold som avrenning og håndtering av overflatevann, terrengforhold, avgrensning av planen, adkomst, parkering, samt trafikkforhold med kjøreveier og interne gangveier.
Det skal ved utforming av utomhusplan, spesielt legges vekt på å sikre gode felles uteoppholds- /og lekearealer slik at møteplasser og lekeområder innbyr alle beboerne til å benytte disse.

§ 2.9 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg

Pbl § 11-9 nr. 6

a) Midlertidige bygg og flyttbare konstruksjoner

Midlertidige og flyttbare konstruksjoner kan ikke plasseres uten søknad og godkjennelse i hht. PBL § 20-1 bokstav j. Midlertidige bygg og flyttbare konstruksjoner må ikke være til hinder for allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller gi vesentlige ulemper for omkringliggende omgivelser jf. PBL § 30-5. Bestemmelsen gjelder for både land- og vannområder.

b) Reklame og skilt (PBL § 30-3)

Søknad om oppføring av reklameskilt/reklameinnretninger og lignende skal behandles i henhold til Plan- og bygningsloven § 30-3 og Vegloven § 33. Tillatelsen gis for en periode på

5 år. Ut over dette kan kommunen kreve reklameskilt/ reklameinnretninger fjernet i henhold til Plan- og bygningsloven § 30-3 og Vegloven § 33. Det kreves ikke søknad for reklameskilt/reklameinnretninger som er mindre enn 0,6 m², montert flatt på vegg. Reklameskilt skal ha størrelse, farge og utforming som ikke er skjemmende. Reklameskilt skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser i størst mulig grad. Det er ikke tillatt med blinkende eller bevegelige reklameskilt/reklameinnretninger.
I områder med bevaringsverdig bygningsmiljø, eller annen vernet bebyggelse skal det ved utforming av skilt etter søknad utvises særlig hensyn til eksisterende bebyggelse.

c) Støy
Ved regulering og byggesak, skal støynivået ikke overstige departementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 med henvisning til de anbefalte grenseverdiene i tabell 3, eller til enhver tid gjeldende retningslinjer.

§ 2.10 Bevaring eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

PBL § 11-9 nr. 7

2.10.1 Kulturminnevern og regulering

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt større bygge og anleggstiltak, skal tiltakshaver selv kontakte kulturminnemyndighetene for å avklare behovet for gjennomføring av kartlegging av automatisk fredete kulturminner og nyere tids kulturminner, jf. Lov om Kulturminner §§ 4,8, 9 og 10.
Kulturminnerapport skal innsendes som vedlegg til planforslaget, undersøkelsesplikten skal være oppfylt før planforslaget fremmes til 2.gangs politisk behandling.
Kulturminneforvaltningen skal forespørres før eventuelle dispensasjonssaker kan innvilges i kommunen.

2.10.2 Verneverdig bebyggelse, kulturmiljø og kulturlandskap

For eksisterende bygning som i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø, har historisk, arkitektonisk, eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. I bevaringsøyemed kan kommunen kreve at husets originale uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres. Det kan utarbeides en verneplan for ivaretakelse av disse hensynene. (Jf. PBL § 11-9 nr. 7).
Når det fremmes søknad som berører en bygning med verneverdi eller omkringliggende arealer, kan kommunen kreve at bygningen dokumenteres med oppmåling, faglig vurdering, skisser eller ved bruk av foto. Fasader, vinduer og dører, takflater samt byggets hovedkonstruksjon skal i størst mulig grad bevares.
Ved behov for gjennomføring av nødvendig vedlikehold skal byggets opprinnelige utforming tilstrebes. Ny bebyggelse må i størst mulig grad tilpasses den eksisterende bebyggelsens volum, form og uttrykk.
I områder med kulturmiljøer og i sammenhengende områder med kulturmiljøer/ kulturlandskap skal det ved gjennomføring av tiltak legges særlig vekt på bevaringshensyn. Kommunen kan kreve at eksisterende kulturmiljøer sikres i plan.

§ 2.11 Bestemmelser til arealformål: Bebyggelse og anlegg

PBL § 11-10, nr.2

2.11.1 Boligbebyggelse (Kp1110)

a) Eksisterende boligbebyggelse som er angitt med sirkel rundt bygning er ikke eksakt angivelse av eiendom. Ved søknad om tiltak må det det her fremlegges dokumentasjon på at tiltaket er innenfor egen eiendom/ festet areal. Bolig skal være tilkoblet godkjent avløpsløsning.
Øvre totale arealbegrensning er 450m^2 BYA per eiendom. Garasjer og uthus kan ikke overstige 100 m^2 BYA.
Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9m og 8m.
Utforming av tilbygg og ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse.
Bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 4m. Bebyggelse herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter.
For eksisterende boliger tillates tilbygg, påbygg uthus, garasjer og lignende som er en naturlig del av en bolig.
Nye fradelte tomter for eneboliger eller tomannsboliger skal ikke være større enn 3daa, og det skal være maksimalt én boligbygning pr. tomt. For feltutbygging (tun-løsninger etc.) vurderes feltets størrelse og boligenes størrelse i hvert enkelt tilfelle av kommunen. For oppføring av flere enn 3 boenheter i uregulert område gjelder kravet om utarbeidelse av reguleringsplan gitt i § 2.3.

b) For Bøhaget (B4) skal byggegrense mot Rømsjøen være minimum 50m målt fra strandlinjen ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan etter Plan- og bygningslovens § 12-3. I reguleringsarbeidet er det viktig å avsette gang- og sykkelveiforbindelse mellom feltet, opp til hovedveien for påkobling til eksisterende gang- og sykkelvei, slik at trygg skolevei blir sikret. I reguleringsplanen skal det i tillegg til gangadkomst midt i Bøhaget, sikres gangadkomst fra bedehuset i nord og ned til strandsonen, og fra fylkesveien til «Wienerbrødberget». Videre er det en forutsetning at det i reguleringsplanen tas særlige hensyn til strandsoneområdet, med god tilgjengelighet for allmennheten samt for beboere i boligfeltet til dette. Det er kun fellesanlegg som felles strand og brygge som er tillatt utenfor 50m byggegrense mot Rømsjøen. Alle nye boliger i B4 må ligge minimum 50m fra strandlinjen. Det gjøres nødvendige flomvurderinger i forbindelse med reguleringsarbeidet.

c) Det er ikke tillatt med nedbygging av dyrket mark, med mindre dette er vurdert gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

2.11.2 Leke- og uteoppholdsarealer

a) Generelle krav
Alle lek- og uteoppholdsarealer skal planlegges i samsvar med gjeldende Statlige planretningslinjer (Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge). Uteopphold og lekearealer skal være ferdigstilt i forkant av kommunens utstedelse av brukstillatelse for nye boliger.
b) Lokalisering og utbyggingsvolum
Det stilles krav til uteopphold og lekearealer på minimum 50 m² pr. boenhet.
For ny boligbebyggelse med mer enn 6 boenheter skal det i tillegg etableres lekeplass på minimum 150 m², og for ny boligbebyggelse med mer enn 25 boenheter skal det i tillegg etableres kvartalslekeplass på minimum 1,5 daa.

c) Kvalitetskrav
Nye lekeplasser skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, tilpasses barn i alle aldersgrupper og inneholde oppholdssone for voksne. Ved plassering av nye leke- og uteoppholdsarealer skal det tas særlige hensyn til støy, sol og skyggeforhold, luftforurensning og topografi. Arealer med en støybelastning på over 55 L_{den} dB medregnes ikke.

2.11.3 Fritidsbebyggelse (Kp1120)
a) Det tillates maksimalt 150 m^2 bruksareal (T-BRA) innenfor samme bruksenhet/tomt for hytter. Anneks må ikke overstige 25 m^2 BRA. Det er kun tillatt med 1 hytte pr. hyttetomt. Det tillates ikke bygninger med mønehøyde over 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Terrengtilpasning skal vektlegges.
For hytter som ligger spredt i 100m-beltet (utenfor hytteområder) tillates bruksareal (T-BRA) inntil totalt 70 m^2. Frittliggende uthus/ anneks etc eller vesentlige terrenginngrep tillates ikke for hytter som ligger i 100m-beltet.
Det er ikke tillatt med innlagt vann med mindre utslippet kobles til godkjent avløpsløsning.

b) For område FN-1 (Storlia) skal det ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan etter Plan- og bygningslovens § 12-3 være minimum 50m byggegrense for nye hytter mot Langvannet (øst). For nord-østre del av området kan det etableres fellesanlegg nærmere enn 50m fra Langvannet, og dette skal vurderes og fastlegges endelig ved utarbeidelse av reguleringsplan. Det skal legges inn en buffersone mot det bratte partiet mot vest. Avstanden mellom ny hyttebebyggelse og det bratte partiet skal sikre at allmennheten kan ferdes og oppholde seg nær vannet uten å være til utilbørlig fortrengsel for eierne/ brukerne av hyttene.

§ 2.12 Grønnstruktur
PBL § 11-9, nr.6, jf § 11-8

2.12.1 Grønnstruktur (Kp3001)
Områdene skal holdes byggefrie, også i forhold til stedbunden næring. Tiltak eller innretninger for allmennheten og i friluftøyemed kan vurderes tillatt.

2.12.2 Naturområder (Kp3020)
I områdene er det byggeforbud, herunder også for midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg. Forbudet gjelder også for stedbunden næring.
I områdene der det er aktuelt gjelder også bestemmelsene for hensynssoner for nedslagsfelt for drikkevann (§ 1.1), og hensynssoner for områdene som er vernet etter naturmangfoldloven.

§ 2.13 LNF-områder (landbruks- natur-, og friluftsområder)
PBL § 11-11, nr.2

2.13.1 LNF-områder (landbruks- natur-, og friluftsområder) Kp5100
I områdene er nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag tillatt.

2.13.2 LNF-områder med adgang til spredt boligbebyggelse Kp5210
I områdene er det tillatt med spredt bebyggelse. Bestemmelsene i § 2.3 a) og k), samt § 2.11.1 gjelder tilsvarende. Det kan innenfor planperioden (2018-2030) oppføres inntil 12 boliger totalt. Det er ikke tillatt med nedbygging av dyrket mark, med mindre dette er vurdert gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

Øvre totale arealbegrensning er 450m^2 BYA per eiendom. Garasjer og uthus kan ikke overstige 100 m^2 BYA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9m og 8m. Utforming av tilbygg og ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 4m. Bebyggelse herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter.
For eksisterende boliger tillates tilbygg, påbygg uthus, garasjer og lignende som er en naturlig del av en bolig.
Nye fradelte tomter skal ikke være større enn 3daa, og det skal være maksimalt én boligbygning pr. tomt (enebolig eller tomannsbolig).
Nye tomter bør legges med kantsone/ buffersone mot dyrket mark (min 15m)
For å ivareta kantsoner og randsoner i kulturlandskapet bør nye tomter ha en slik størrelse, utforming og plassering som minimaliserer konflikten mellom sikt- og lysforhold og vegetasjon på tilliggende areal.
Adkomst til nye enheter bør ikke gå gjennom eksisterende gårdstun.
Når plassering av nye spredte boliger vurderes i forhold til eksisterende landbruksproduksjon må nye enheter plassers i en slik avstand fra driftsbygninger i landbruket at konflikter i forhold til lukt, støy og lignende blir minimale.

2.13.3 LNF-område med adgang til spredt næringsbebyggelse Kp5230

I området er det tillatt med spredt næringsbebyggelse, herunder offentlig eller privat tjenesteyting. Eksisterende virksomhet på Bunes kan fortsette, og utvikles videre.
Det er ikke tillatt med nedbygging av dyrket mark, med mindre dette er vurdert gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.
Øvre totale arealbegrensning for ny bebyggelse på eiendommen er 1.000 m^2 BYA. Det tillates én ny bygning på inntil 500 m^2 BYA. Det kan oppføres flere mindre bygninger innenfor en totalramme på 500 m^2 BYA.
Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9m og 8m.
Utforming av tilbygg eller ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse.
Bebyggelsen ikke plasseres nærmere tomtegrense enn 4m. Bebyggelse herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter.

2.13.4 Flomvannstand rundt Rømsjøen

For bygninger lavere enn kote 143 inntil Rømsjøen skal det gjøres flomvurderinger.

§ 2.14 Bruk og vern av vannflate

PBL § 11-11, nr.3

2.14.1 Småbåthavner (Kp6230):

I områdene er det tillatt å legge ut flytebrygger med utliggere og fortøyningsanordninger, samt landganger, festeanordninger og utstyr som hører til formålet.

2.14.2 Drikkevann (Kp6500):

I vannområdet er det ikke tillat med ferdsel, inngrep eller utfylling. Vannet skal sikres som drikkevannskilde på en måte som hindrer forurensning på best mulig måte.

2.14.3 Naturområder (Kp6600):

Områdene skal i utgangspunktet ligge urørt. Graving, mudring, utfylling, annen særlig inngripen som kan få konsekvenser for sjøbunn, vannflate eller vannsøyle, eller andre tiltak som vesentlig kan endre områdets naturverdi eller gir ulempe for friluftsverdien, er ikke tillatt, såfremt det ikke gis hjemmel i godkjent reguleringsplan.
Husbåter, jfr PBL § 20-1j) og §30-5, er ikke tillatt.

2.14.4 Friluftsområder (Kp6700):

Vanlig ferdsel og fiske er tillatt. Eventuelle inngrep eller utfylling som kan endre eller true friluftsinteressene er ikke tillatt. Husbåter, jfr PBL § 20-1j) og §30-5, er ikke tillatt.

Disse friluftsområdene (vannflate) er: Rømsjøen, Vortungen med Kumåsen og Tørbytjenn, Søndre Steinstjenn, Nordre Torvehaugsund, Langvannet, Vestre Rømungen, Hvitsjøen, Stangebrøt og Storesundvannet.

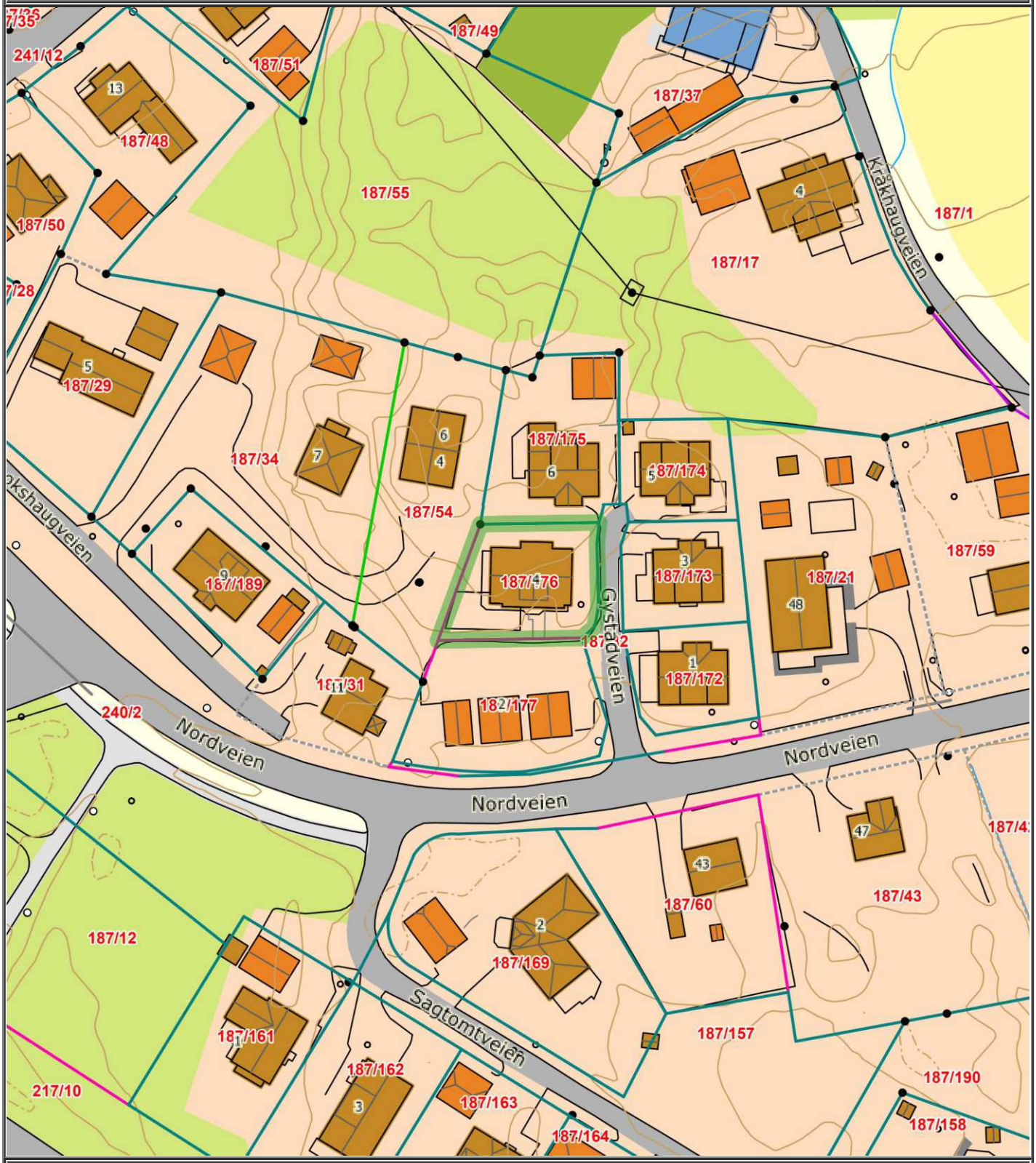
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 187	Bnr: 176	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Gystadveien 4, 1930 AURSKOG			
Hj.haver/Fester:	BERNHUS STINE MARIE P, GYSTADVEIEN 4, 1930 AURSKOG, med flere			

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Dato: 2/2-2026 Sign:

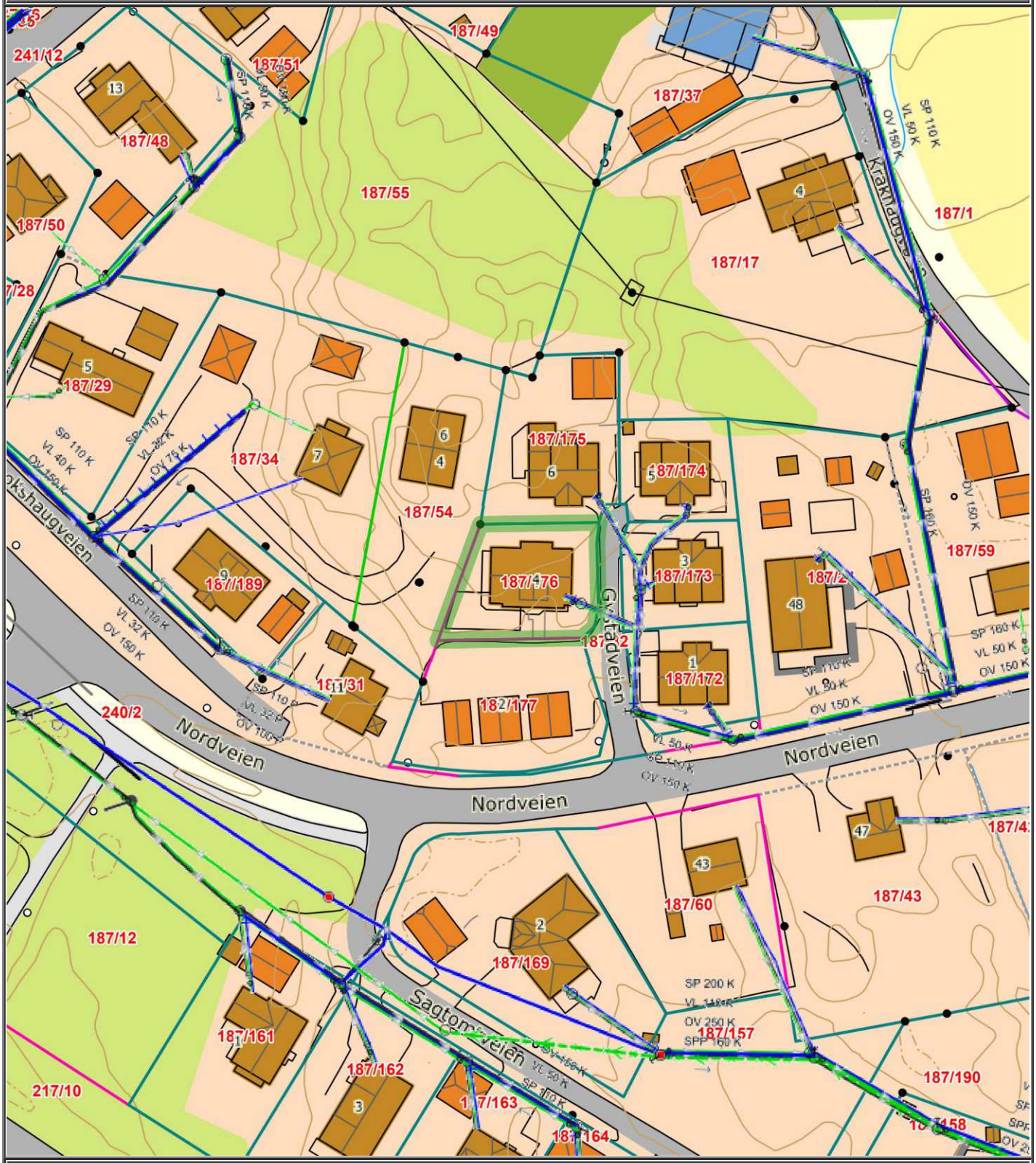
Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

SITUASJONSKART

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Eiendom:	Gnr: 187	Bnr: 176	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Gystadveien 4, 1930 AURSKOG			
	Hj.haver/Fester:	BERNHUS STINE MARIE P, GYSTADVEIEN 4, 1930 AURSKOG, med flere			
	Dato: 2/2-2026 Sign:				Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gystadveien 4, 1930 Aurskog
Gnr. 187, Bnr. 176, Aurskog-høland kommune.

Oppdragsnummer:
121260037

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Fredrick Jansen

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 934 85 508

E-post: fredrick.jansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
