

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet
 Søndre Eidsvei 1 C, 1940 BJØRKELANGEN
 AURSKOG-HØLAND kommune
 gnr. 2, bnr. 206, snr. 5

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 04.05.2025

Oppdragsnr.: 13998-1432

Referansenummer: PP2597

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopppdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • tilleggbygg 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Leilighet fra byggeår 2016 har liten bruksslitasje i forhold til alder.

Det er registrert motfall på badegulv, som det må iverksettes tiltak for.

For øvrig ingen avvik foruten at det bør innhentes dokumentasjon.

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Selveierleilighet - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg over fire etasjer med felles garasje- og bod anlegg i kjeller, oppført i mur/betong konstruksjoner.

Biloppstillingsplass og bod til hver eierseksjon.

Overbygget innglasset veranda med støpt dekke og plastfliser, skyvedører/vinduer av stål og glass, rekkverk av stål og panelt trevegg mot nabo.

Ytterdør med et lite glassfelt og porttelefon til felles dør. Hev-og skyvedør i tre med 3-lags isolerglass til veranda.

Trevinduer med 3-lags isolerglass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av parkett og fliser i entre med gulvvarme. Vegger og himlinger er av malte plater.

Etasjeskille er av betongdekke.

Profilerte formpressede innerdører og to-fløyet dør med glass mellom gang og stue.

Garderobeskap på et soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme.

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil med sideskap, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr med komfyrvakt og kjøl/frys.

Lekkasjestopper i benkeskap.

Parkett på gulv og fliser på deler av vegg over kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator med avtrekk via ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering er plassert på bad.

Synlige avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert i bod.

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue.

Øvrig oppvarming skjer med varmekabler på bad og flislagt entre, iht. observerte termostater, samt panelovner.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i benkeskap på kjøkken.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i bod.

Røykvarslere, sprinkelanlegg og husbrannslange.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	112 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	112 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

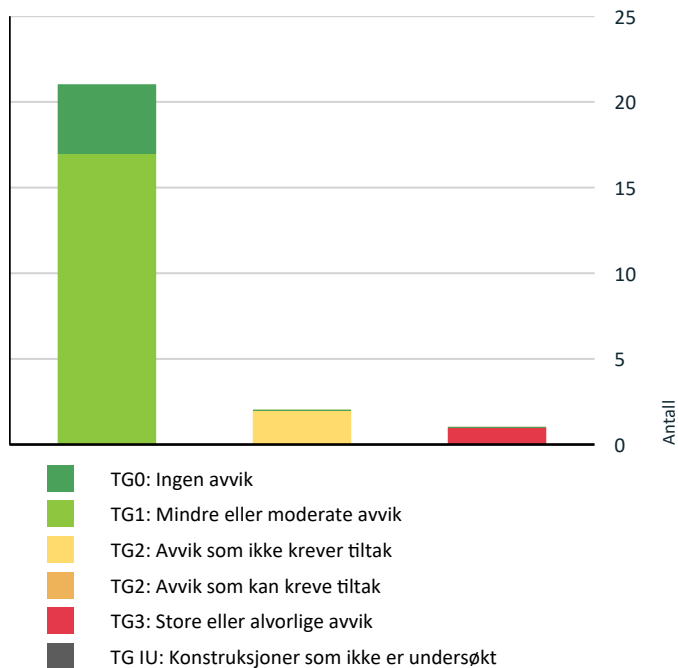
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger, datert 2.11.2015.

Det foreligger ferdigattest datert 26.10.2023.

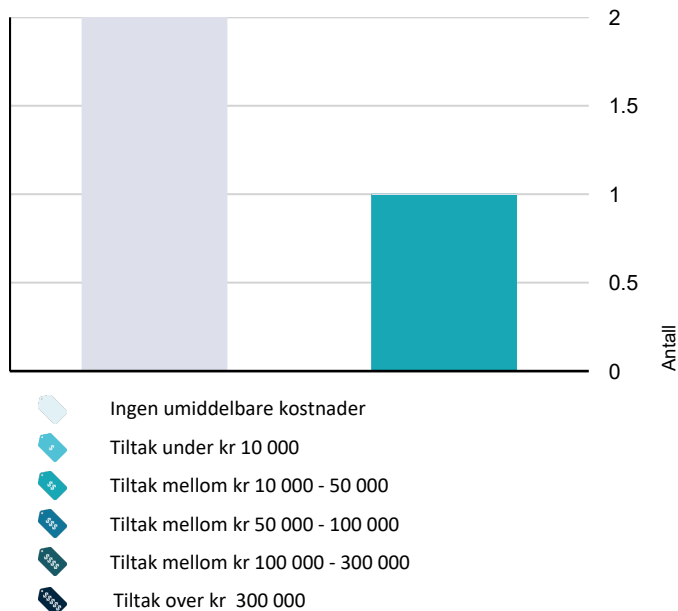
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for leilighet med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er byggeår 2016 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 2010.

Eiendommen er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfyllt. På bakgrunn av dette kan det være begrenset med opplysninger og informasjon.

Fellesareal/deler er kun vurdert hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen, iht. Forskrift til avhendingslova.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

På befaringsdagen var det oppholdsvær. Selger var ikke tilstede på befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2016

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt
viser sameiets tomt med bygninger.

Anvendelse
Ubebodd leilighet.

Standard
3-roms selveierleilighet i 2. etasje av boligblokk over fire boligplan og felles parkerings anlegg i kjeller.
Planløsningen består av entre, to soverom, bod, bad med opplegg for vaskemaskin og åpen stue/kjøkken løsning med tilgang til innglasset veranda.
Oppvarming skjer med luft-til-luft varmepumpe, varmekabler på bad og entre, samt panelovner.
Boenheten har tilgang til parkeringsplass for en bil i felles parkeringskjeller via felles adkomst med garasjeport og trapp/heis. I tillegg disponerer boenheten en bod i felles kjeller og tilgang til sameiets øvrige fellesareal.
Leiligheten har en normal standard tilpasset dagens krav.

Vedlikehold
Leiligheten har et normalt vedlikehold.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

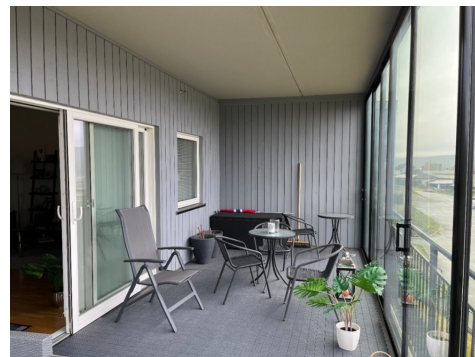
Trevinduer med 3-lags isolerglass.

! TG 1 Dører

Ytterdør med et lite glassfelt og porttelefon til felles dør.
Hev-og skyvedør i tre med 3-lags isolerglass til veranda.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget innglasset veranda med støpt dekke og plastfliser, skyvedører/vinduer av stål og glass, rekkverk av stål og panelt trevegg mot nabo.



Innglasset veranda.

! TG 1 Andre utvendige forhold

Leilighetsbygg over fire etasjer med felles garasje- og bod anlegg i kjeller, oppført i mur/betong konstruksjoner.
Biloppstillingsplass og bod til hver eierseksjon.

Iht. årsmøtedokumenter fra 20.3.2024, foreligger det planer om vedlikehold o.l. som skal utføres.
På grunnlag av dette er det vurdert at sameiet har vedlikeholdsplan som er tilpasset sin størrelse.
Styret informerer om bl.a. utbedringer av diverse reklamasjoner gjennom året som har gått.
Det anbefales gjennomgang av årsmøte dokumenter og innhente ytterligere informasjon fra sameiet.



Bod i fellesareal.



Parkeringsplass i fellesareal.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater

Gulvene er av parkett og fliser i entre med gulvvarme. Vegger og himlinger er av malte plater.

Det er liten bruksslitasje på overflater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av betongdekke. Ved målinger ble det registrert kun marginale skjevheter på gulv. Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt. Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

! TG 0 Radon

På bakgrunn av ferdigattest for boligen foreligger, har utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

I bygning med godt ventilerte grunnplan som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak. Eksempler kan være parkeringskjellere eller grunnplan med kun boder og lagerrom. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

! TG 1 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører og to-fløyet dør med glass mellom gang og stue.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på et soverom.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom. Det er vurdert at våtrommet er fra byggeår. Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-10) og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.



Bad/vaskerom.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme.

Det er målt ca. 1:50 fall i nedsenket dusjsone. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist. Gulv utenfor dusjsone har motfall på ca. 5 mm fra gulv ved dør til fremkant av dusjsone. Det er oppkant på ca. 10 mm mot terskel, ukjent om membran er trukket opp på terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er motfall på gulv utenfor dusjsone, som kan føre til at ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne ut av dør og skade tiliggende rom.

Iht. NS3600 skal det gis TG3 ved motfall på gulv. Gjeldene forskrift på byggetidspunktet (TEK-10), beskriver følgende ytelse:

"Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet."

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må undersøkes om membran er trukket opp på terskel, som vil være et tiltak for å hindre lekkasjevann å skade tiliggende rom. Det må etableres lekkasjestopper, som et tiltak ved eventuell lekkasje. Når badet en gang skal renoveres må fallforhold utbedres. Estimert er kun for videre undersøkelser og etablering av lekkasjestopper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Referansenivå ved terskel er 30 mm.



Nivå ved dusjsone er 25 mm, mao. motfall.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.

Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon eller opplysninger om tettesjikt på våtrommet for å kunne fastslå at dette er lagt etter byggetidspunktets krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i dusjsone.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil med sideskap, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

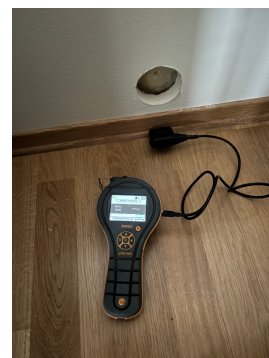
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i stue mot dusjsone.
Vegg stendere og bunnsvill er av stål og fuktmåling kunne ikke tas.
Det er i stede målt i gulvlist ved samme område med normale forhold.
Fuksøk inne på bad viste normale forhold.



Fuktmåling i gulvlist ved hulltaking uten avvik
Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

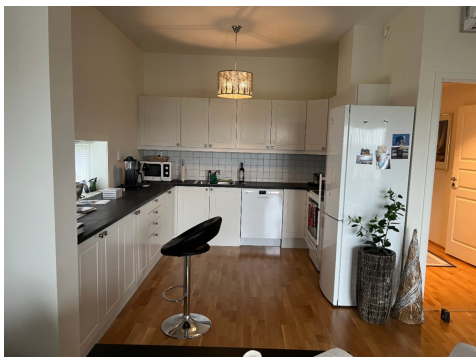
KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr med komfyrvakt og kjølfrys.
Lekkasjestopper i benkeskap.
Parkett på gulv og fliser på deler av vegg over kjøkkenbenk.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering er plassert på bad.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fordelerskap med stoppekran, funksjonstestet ok.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Stakeluke og avløpslufthing er ikke observert, dette er normalt en del av fellesanlegget med denne type bolig.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert i bod.

TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue, datert 2015.

Øvrig oppvarming skjer med varmekabler på bad og flislagt entre, iht. observerte termostater, samt panelovner.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter er plassert i benkeskap på kjøkken, med lekkasjestopper og direkte el-tilkoblet med bryter.



Varmtvannsbereider.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i bod.

Det foreligger samsvarserklæring fra byggeår, datert 23.11.2016.

Grunnet dødsbo foreligger ingen andre opplysninger.

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.

2016

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

6. 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
7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
8. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

På grunnlag av dokumentasjon fra byggeår, tilstand og alder er det ikke behov for utvidet el-kontroll.

Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere, sprinkelanlegg og husbrannslange.

Brannteknisk dokumentasjon i fellesareal.

Iht. forskrift «Tryggere bolighandel» for boliger i større byggverk skal brannsikkerheten vurderes utfra sist oppdaterte byggteknisk forskrift (p.t. TEK-17). Det er også krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

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



El-skap.

! TG 0 Branntekniske forhold

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

112 m²/84 m²

Selveierleilighet: Entré, 2 Soverom, 2 Bod,
Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Innglasset balkong

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 800 000

Tillegg for andel fellesformue + 16 038

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene, tilstanden på eiendommen og takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Søndre Eidsvei 5 F ,1940 BJØRKELANGEN 67 m ² 2021 2 sov	08-05-2023	3 590 000	3 590 000	4 109	3 594 109	53 643
2 Søndre Eidsvei 1 C ,1940 BJØRKELANGEN 73 m ² 2016 2 sov	25-01-2023	3 800 000	3 700 000	12 013	3 712 013	50 849
3 Søndre Eidsvei 5 D ,1940 BJØRKELANGEN 66 m ² 2021 2 sov	05-06-2024	3 490 000	3 300 000		3 300 000	50 000
4 Søndre Eidsvei 3 D ,1940 BJØRKELANGEN 51 m ² 2019 1 sov	11-02-2024	2 500 000	2 500 000		2 500 000	49 020
5 Søndre Eidsvei 1B ,1940 BJØRKELANGEN 73 m ² 2016 2 sov	16-01-2024	3 600 000	3 450 000		3 450 000	47 260
6 Søndre Eidsvei 3A ,1940 BJØRKELANGEN 62 m ² 2019 2 sov	16-01-2024	2 790 000	2 790 000		2 790 000	45 000

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter. Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden Iht. forretningsfører.	Kr.	51 384
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	51 500

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Selveierleilighet	Kr.	5 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	84		23	107	
Fellesareal		5		5	
SUM	84	5	23		
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken		Innglasset balkong
Fellesareal		Bod	

Kommentar

Bod i felles areal disponeres av leiligheten og er lagt til arealet, definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Boenheten har tilgang til parkeringsplass for en bil i felles parkeringskjeller via felles adkomst med garasjeport og trapp/heis, samt øvrige fellesareal, dette er ikke inkludert i arealet.

Areal som innbefatter garderobeskap, sjakter o.l. er inkludert i arealberegningen.

Målt takhøyder varierende fra ca. 2,19 m til ca. 2,78 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten registrerte endringer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, datert 2.11.2015.

Det foreligger ferdigattest datert 26.10.2023.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	80	9

Kommentar

Selveierleilighet

S-rom er innvendig bod og bod i fellesareal.

Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	206		5	8758 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Søndre Eidsvei 1 C, 1940 Bjørkelangen

Hjemmelshaver

Holter, Rune Alfred (død)

Kommentar

Areal er felles eiet tomt.

Boligselskap

Festningsåsen Terrasse
Sameie

Eierandel

1 / 46

Forretningsfører

BORI BBL

Organisasjonsnr

918034625

Felles formue

Kr. 16 038 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Festningsåsen boligfelt, sør/øst for Bjørkelangen sentrum i Aurskog Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Reg.plan Festningsåsen II.

Eiendommen er regulert for blokkbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt tilhørende sameiet, som ligger i et planert skrånet terreng.

Tomta er opparbeidet med plen, beplantning og asfalterte/gruset internveier og parkering.

Sameie

Festningsåsen Terrasse Sameie ble stiftet 01.11.2016.

Sameiet består av 46 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger.

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter.

Iht. opplysninger fra forretningsfører.

Dette er kun et sammendrag og kjøper og interessenter bør sette seg godt inn i sameiets vedtekter, regnskap, ordensregler og retningslinjer.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
936 474	2023	Iht. skatteetaten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 160 000	2016	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2025	Ikke utfylt grunnet dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse	15.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	14.04.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Dokumentasjon Elektro	24.04.2025	El-dokumentasjon fra byggeår.	Gjennomgått	10	Nei
Forretningsfører	22.04.2025	Boligopplysninger, årsmøte dokumenter, vedtekter o.l.	Gjennomgått	28	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	24.04.2025	Tegninger, ferdigattest, reguleringsplaner.	Gjennomgått	12	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PP2597>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon