


Tilstandsrapport

 Leilighet

 Aurstubben 1, 1930 AURSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 192, bnr. 610, snr. 10

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 10816-26055

Eiendomsverdi ref nr: DP1633

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er en kombinert bygning med næringslokale (dagligvarebutikk) i 1. etasje og boliger/leiligheter i 2. etasje.

Leilighetene har adkomst med trapp og heis og via felles midtkorridor.

Seksjonseier disponerer garasje med biloppstilling-/lagringsplass i felles garasjerekke på sameiets tomt.

Seksjonseier disponerer sportsbod ca. 6m² i 1. etasje med adkomst fra terreng/gårdsplass i 1. etasje.

Sportsboden er oppført i uisolert trekonstruksjon på betongdekke.

Fra stue er det utgang til innglasset balkong. Balkongen vender mot syd/vest.

Leiligheten har standard hovedsaklig fra byggeåret. Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner.

Vegger er hovedsaklig oppført i trebindingsverk og med delkonstruksjoner i stål og betong. Vegger er utvendig kledd med teglstein og trebordkledning.

Valmet takkonstruksjon. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

Entredør i slett hvit utførelse med lyd-/brannklassifisering 35db/B30. Balkongdør i hvitmalt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass. Dørene er fra byggeåret.

Innglasset balkong:
Tregulv med teppe.

Vegger dels i trekonstruksjon og dels med innglassing med åpningsbare glassfelt i aluminiumsrammer.

Pulttak i trekonstruksjon. Taket er tekket takplater av plast.

Innglassing og takoverbygget er fra 2015 og takplatene er fra 2025 iht. eier.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malt strie og fliser.

Himling: Malte betongelementer med synlige V-fuger og nedforet malt himling.

Etasjeskiller/gulv er av betongelementer.

Innerdører: Slette hvite innebygde skyvedører.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på badrom. Elektrisk panelovn og elektrisk peis i stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderommet har standard fra byggeåret.

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmontert toalett. Dusjnise med skyvedører. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert kjøleskap.

Oppvaskmaskin og komfyr.

Innredningen er fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er fra byggeåret.

Rørfordeler er plassert i himlingen på baderommet.

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og badrom.

Det er tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert i kjøkkenbenken.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det eksisterer dokumentasjon på anlegget (ligger i sikringsskapet).

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	103 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	88 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

Soverom 2 som er beskrevet på tegningen er i dag en del av stuen.

Bod som er beskrevet på tegningen er i dag en del av kjøkkenet.

Garderobe beskrevet på tegningen er i dag større enn på tegningen og beskrevet som gangrom/bod i rapporten.

Det er uvisst om endringene er søknadspliktige tiltak.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

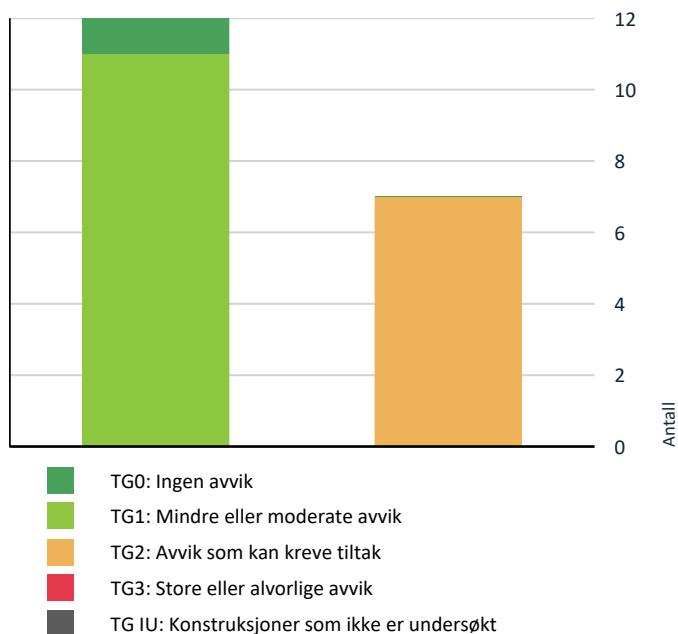
Iht. rekvisit er det gitt tillatelse til tiltak for oppføring av innglasset balkong, men det er ikke utstedt ferdigattest for dette.

Garasjeplass i felles garasjerekke

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2003

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Boligens mangler, tilstandsvækkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

Årstall: 2003

TG 1 Dører

Beskrivelse
Entredør i slett hvit utførelse med lyd-/brannklassifisering 35db/B30. Balkongdør i hvitmalt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass. Dørene er fra byggeåret.

Årstall: 2003

TG 1 Innglasset balkong

Beskrivelse
Innglasset balkong. Tregulv med teppe. Vegger dels i trekonstruksjon og dels med innglassing med åpningsbare glassfelt i aluminiumsrammer. Pulttak i trekonstruksjon. Taket er teknet takplater av plast.

Innglassing og takoverbygget er fra 2015 og takplatene er fra 2025 iht. eier.

Årstall: 2003

TG 2 Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner.

Vegger er hovedsaklig oppført i trebindingsverk og med delkonstruksjoner i stål og betong. Vegger er utvendig kledd med teglstein og trebordkledning.

Valmet takkonstruksjon. Yttertaket er teknet med betongtakstein.

Utvendige bygningsdeler er fra byggeåret. Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov og økte felleskostnader, samt redusert oversikt over byggets tilstand og nødvendige tiltak.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malt strie og fliser.
Himling: Malte betongelementer med synlige V-fuger og nedforet malt himling.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Parkettgulvet har stedvis en del slitasje og slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Parkettgulvet bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse. Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

Tilstandsrapport



TC 1 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv er av betongelementer.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Årstall: 2003

TC 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette hvite innebygde skyvedører.

Årstall: 2003

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderommet har standard fra byggeåret.

Årstall: 2003



2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TC 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malte plater med downlights.

Årstall: 2003

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TC 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm. fra gulv ved dør til topp slukrist (inkludert nedsenket dusjnise med ca. 15mm.).

Årstall: 2003

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 noen fliser har bom (hulrom under).

Dusjnisen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner ikke vil finne vei til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør etableres en åpning eller spalte i terskelen slik at lekkasjevann fra andre installasjoner kan ledes til sluket.

Konsekvensen av manglende avrenning er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen dersom det oppstår lekkasje, da vannet ikke vil finne vei til sluket.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra byggeåret. Det er synlig membran under klemringen i sluket.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmontert toalett. Dusjnise med skyvedører. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Fra byggeåret med normalt god standard.

Årstall: 2003

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via himlingsventil.

Årstall: 2003

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra entre mot dusjnise bad. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Årstall: 2003



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert kjøleskap.

Oppvaskmaskin og komfyr.

Innredningen er fra byggeåret.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasjemerker på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av slitasjemerker for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere forringelse av innredningen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2003

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er fra byggeåret. Rørfordeler er plassert i himlingen på baderommet.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer på varerørene i kjøkkenbenken.

Rørfordeler er plassert i himlingen på baderommet og ved eventuell lekkasje på røranlegget vil dette skade himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør monteres tettemuffer på varerørene i kjøkkenskapet for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til egnet sted.

Rørfordeler bør vurderes flyttet til et mer tilgjengelig sted, eller det bør etableres tiltak som hindrer skade på himlingen ved eventuell lekkasje.

Konsekvensen av manglende tettemuffer og plassering av rørfordeler i himling er økt risiko for vannskader på bygningsdeler.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret.

Årstall: 2003

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og baderom. Det er tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.

Årstall: 2003

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert i kjøkkenbenken.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
 - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
 - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem ved varmtvannstank når denne ikke er plassert i fuksikkert rom med sluk, for å begrense skadene ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

Det bør monteres lekkasjestopper eller lignende tiltak for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje, da plassering i kjøkkenskap uten sluk medfører økt fare for skade på omkringliggende konstruksjoner.

Varmtvannstankens alder tilsier at det er økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, og det anbefales å vurdere utskifting.

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det eksisterer dokumentasjon på anlegget (ligger i sikringskapet).

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.

2003

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei Termostat på badet er skiftet av eier selv (rekvirent) som er ufaglært.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det eksisterer dokumentasjon på anlegget (ligger i sikringskapet).

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

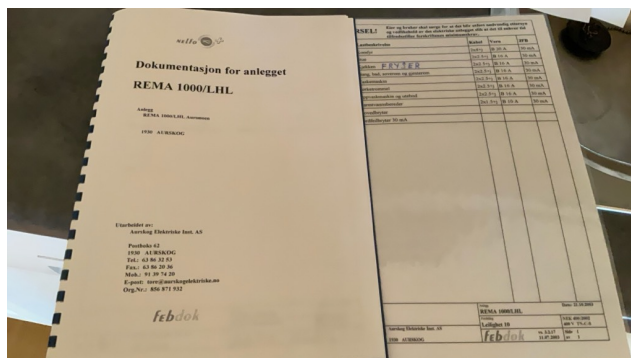
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Rekkverkshøyde på balkongen er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm).

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helseisiko for brukere av bygget.

Rekkverket bør vurderes forhøyet til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

88 m²/68 m²

Leilighet: Entré, Bad/vaskerom, Gang, Soverom, Kjøkken, Stue, Innglasset balkong, Bod

Andre bygg: Garasjeplass i felles garasjerekke
Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 3 150 000

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		2 800 000
Tillegg for andel fellesformue	+	4 068
Konklusjon markedsverdi		2 800 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Havreveien 12 ,1930 AURSKOG 61 m ² 2014 2 sov	03-11-2025	3 090 000	3 050 000		3 050 000	46 923
2 Søster Esters vei 6A ,1930 AURSKOG 73 m ² 2007 2 sov	21-01-2026	3 350 000	3 400 000	20 708	3 420 708	46 859
3 Aurtunet 3A ,1930 AURSKOG 75 m ² 1991 2 sov	24-06-2025	3 550 000	3 375 000	1 177	3 376 177	45 016
4 Linåkerveien 2 ,1930 AURSKOG 52 m ² 2002 1 sov	09-06-2025	2 490 000	2 440 000	14 405	2 454 405	43 829
5 Havreveien 22 ,1930 AURSKOG 81 m ² 2014 2 sov	03-12-2025	3 400 000	3 400 000		3 400 000	41 975
6 Aurstubben 1 ,1930 AURSKOG 70 m ² 2003 2 sov	04-02-2024	2 750 000	2 550 000	2 717	2 552 717	36 467
7 Aurstubben 1 ,1930 AURSKOG 71 m ² 2004 2 sov	25-10-2024	2 690 000	2 550 000		2 550 000	34 459
8 Aurstubben 1 ,1930 AURSKOG 93 m ² 2003 1 sov		3 150 000				33 871

Kilde :
Eiendomsverdi

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		
Felleskostnader	Kr.	29 040
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 500
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 500

Teknisk verdi bygninger		
Leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 650 000

Garasjeplass i felles garasjerekke		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Garasjeplass i felles garasjerekke	Kr.	110 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 760 000

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 150 000

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

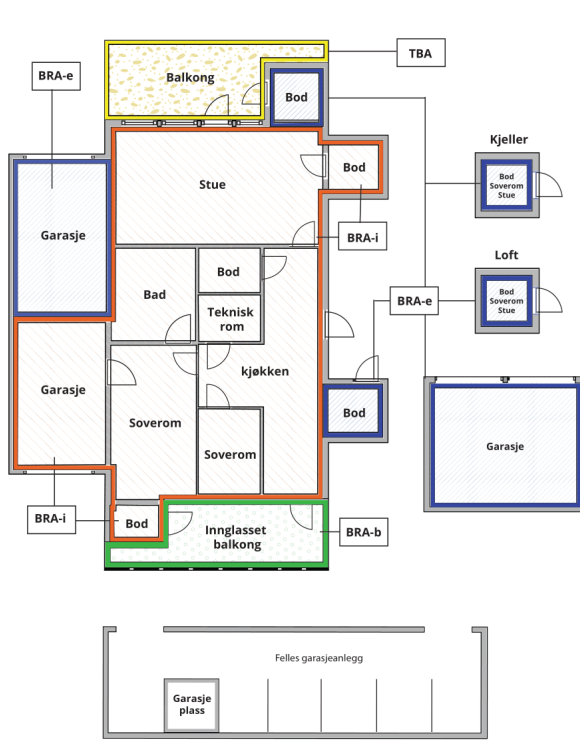
Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	68		14	82	
1. etasje		6		6	
SUM	68	6	14		
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad/wc/vaskerom, gangrom/bod, soverom, kjøkken, stue		Innglasset balkong
1. etasje		Sportsbod	

Kommentar

Stuen har utgang til innglasset balkong med gulvareal ca. 13m². Andel yttervegg mellom hagestue og tilstøtende rom er medtatt i bruksarealet (BRA-b).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverom 2 som er beskrevet på tegningen er i dag en del av stuen.

Bod som er beskrevet på tegningen er i dag en del av kjøkkenet.

Garderobe beskrevet på tegningen er i dag større enn på tegningen og beskrevet som gangrom/bod i rapporten.

Det er uvisst om endringene er søknadspårlige tiltak.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Iht. rekvisitt er det gitt tillatelse til tiltak for oppføring av innglasset balkong, men det er ikke utstedt ferdigattest for dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Skiftet takplatene på balkongen i 2025 av tømmer Hans Marius Mangen.

Garasjeplass i felles garasjerekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Per Erik Fallet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	610		10	3765.6 m ²	Matrikelinformasjon/situasjonskart.	Eiet

Adresse

Aurstubben 1

Hjemmelshaver

Ada Marie Fallet dødsbo.

Kommentar

Opgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet.

Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 2.420,- som inkluderer bygningsforsikring, kommunale avgifter, vedlikehold og diverse sameieekostnader.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Aurskog Sentrum Sameie	47 / 1000	Sigma Regnskap AS	990175063

Felles formue
Kr. 4 068 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Aursmoen/handelssentrum.

Det er umiddelbar nærhet til sentrumsfunksjoner, butikker og offentlig kommunikasjon med buss.

Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn.

Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Sameiet har felles eiet tomt.

Tomten er opparbeidet med felles asfalterte adkomstveier og parkeringsplasser ved dagligvarebutikken.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring	2686071			
Kommentar Felles bygningsforsikring for sameiet. Forsikringen betales av seksjonseier gjennom fellesutgiftene. Seksjonseier må selv tegne hjemforsikring for dekning på innbo og løsøre.				

Bygninger på eiendommen

Garasjeplass i felles garasjerekke



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeår iht. tegning.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Garasjebredde er ca. 2,78 meter.

Garasjebredde er mindre enn minste anbefaling om fri bredde når det er vegger på begge sider.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

1 biloppstillingsplass/garasje i felles garasjerekke.
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport i trekonstruksjon med motorisert åpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eier	07.04.2026	Boet ved Per Erik Fallet som fremviste leiligheten.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	25.03.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.04.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	27.03.2026	Opplysningskjema.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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.

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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