

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Vestrengåsen 20B , 1960 LØKEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 37, bnr. 64, snr. 2

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 10816-26032

Eiendomsverdi ref nr: VD2228

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

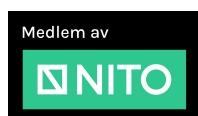
Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Takstingenør



Rapportansvarlig

Petter Larsen Havnen

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en halvpart av vertikaldelt tomannsbolig.

Boligen ble oppført i 2010.

Det ble gitt tillatelse til oppføring av boligen den 23.03.2010 og gjeldene byggeforskrift er da TEK97 og vurderingen er basert på dette.

Boligens standard er beskrevet i rapporten.

I tillegg er det vedskjul i enkel trekonstruksjon på eiendommen. TEK97 har krav til utvendig oppbevaringsplass med for eksempel sportsbod på minimum 5m², men dette eksisterer ikke og det foreligger dermed mangel.

Tomannsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre/saltakskonstruksjon med innredet loftsetasje.

Det er kneloft og møneloft uten tilgang og dermed ingen mulighet for inspeksjon.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det er snøfangere på inngangssiden.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

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

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.
Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.
Dørene er fra byggeåret og har normal bruksslitasje i forhold til alder.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark.
Spaltegulv av tre og levegg i trekonstruksjon mot naboileiligheten.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett og laminat.
Vegger: Panelplater, malt strie, trepanel og fliser.
Himling: Himlingspanel/mdf og trepanel.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.
Gulv i loftsetasje er av trebjelkelag.

Boligen har isolert stålpipeline. Tilkoblet peisovn i stue.

Trapp: Lakkert tretrapp.

Innerdører: Hvite formpressede 4-speils dører. Dør i loftsetasjen er 3-speils tredør.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue.
Elektrisk gulvvarme i entre/gang og badrom.
Det er 1 ekstra kurs med gulvvarme i 1. etasje, men eier har aldri benyttet denne og er usikker på hvor denne er.

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: Gulvmont. wc. Dusjkabinett.

Baderomsinnredning med servantskap, overskap, høyskap, speil og lysarmatur. Varmtvannstank.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Fliser på veggene over benken.

Ventilator med avtrekk.

Integrert platetopp og stekeovn.

Kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard med normal bruksslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.
Anlegget er integrert i kjøkkenheten.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2010 og er plassert på baderommet.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Samsvarserklæring på nyinstallasjonen eksisterer og ligger i sikringsskapet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell/sprengsteinsfylling.

Det er synlig fjell på tomten og synlige fjellformasjoner etter sprengning.

Dreneringen er fra 2010.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer støpt med betong.

Tomten er flat og dels skrånende ned mot nordvest.
Det er lokalt marginalt fall på terrenget fra muren.
Det er drenerende masser/sprengstein mot grunnen.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	86 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	86 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Plantegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

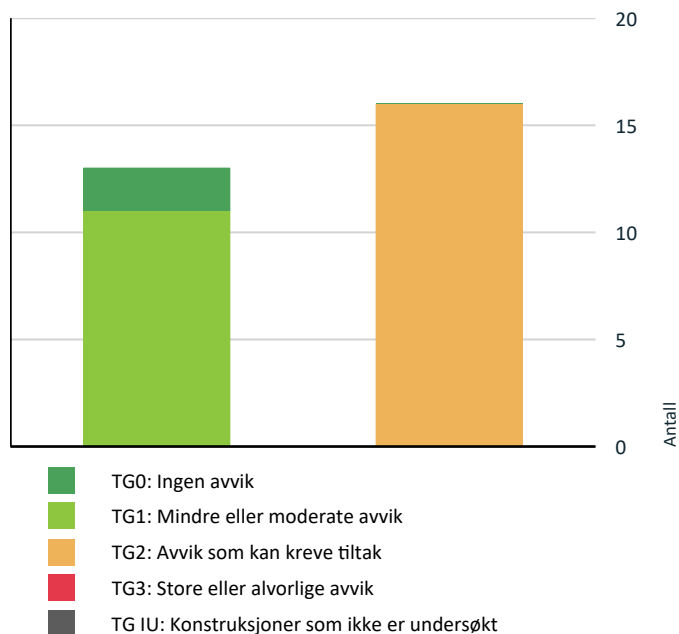
Loftsetasjen har avvik iht. dagens bruk.

Loftstuen er ikke beskrevet på tegningen. Loftstuen tilfredsstiller ikke krav til lysforhold.

Soverommet i loftsetasjen er bygget mindre enn beskrevet på tegningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



!	Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tomten, terrassen mv. var snødekket ved befaringen og inspeksjonen ble begrenset pga. dette.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Terrasse	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2010

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Boligens standard er beskrevet i rapporten.

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

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar
Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

! TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det er snøfangere på inngangssiden.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler snøfangere på taket på terrassesiden/vestsiden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres der hvor dette mangler for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.
Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.



! TG 1 Veggkonstruksjon

Kommentar
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende treborkledning.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre/saltakskonstruksjon med innredet loftsetasje.
Det er kneloft og møneloft uten tilgang og dermed ingen mulighet for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

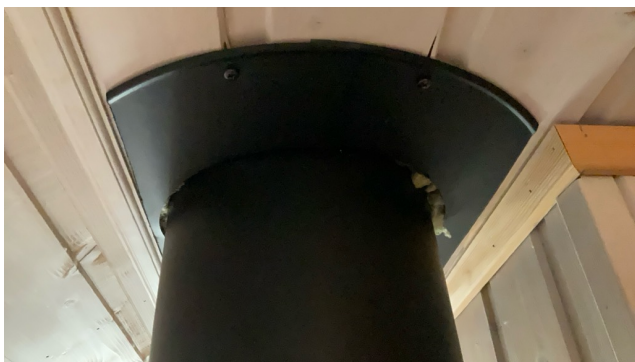
• Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
Det mangler mansjett/dampspærre og tettelst rundt pipeløpet som går igjennom møneloftet.
Her vil varme luft/damp trekke inn i konstruksjonen som igjen kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må monteres pipemansjett og tettelist rundt pipeløpet, slik at dampsperran blir tett mot gjennomføringen. Dette vil hindre at varm og fuktig luft trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til kondens- og fuktskader på sikt.



TG 2 Vinduer

Kommentar

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer har værslitasje og behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene bør males utvendig for å beskytte treverket mot videre værslitasje.

Manglende overflatebehandling kan føre til råte, redusert levetid og behov for kostbare utskiftninger.



TG 2 Dører

Kommentar

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Terrassedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Dørene er fra byggeåret og har normal bruksslitasje i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier har bemerket fukt rundt terrassedøren i egenerklæringen og dette er normalt da det vil være inndriv av regnvann mv. mellom dørblad og karm utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig terskel bør overflatebehandles slik at denne ikke trekker til seg fuktighet og da tørker opp raskere. Dette for å forhindre skader på sikt.

TG 2 Terrasse

Kommentar

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark. Spaltegulv av tre og levegg i trekonstruksjon mot naboileiligheten.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri, da skjulte skader eller mangler ikke kan utelukkes. Manglende vurdering kan medføre at eventuelle feil eller skader ikke oppdages og utbedres i tide, noe som kan føre til økte kostnader eller redusert sikkerhet.

Skjevheter må rettes opp for å sikre god funksjonalitet og hindre ytterligere forringelse/skader.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Gulv: Fliser, parkett og laminat.
Vegger: Panelplater, malt strie, trepanel og fliser.
Himling: Himlingspanel/mdf og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser i entre/gang. Det er skiftet 1 gulvflis ved entredøren i senere tid og denne har fargeforskjell i forhold til øvrige fliser. Det er ufagmessig fugearbeid også her. Det er avskaling/hakk i 1 flis i boden.

Parkettgulvet har en del slitasje med slitasjemerker.

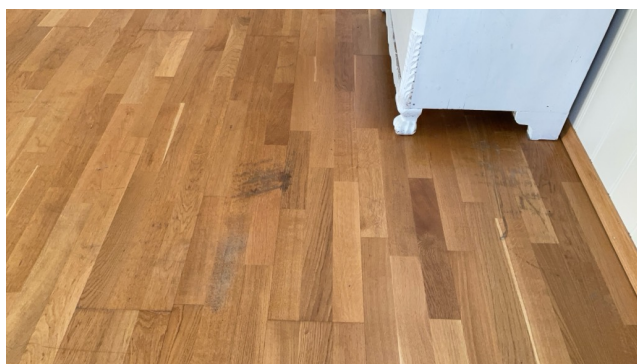
Laminatgulvet har små forhøyninger/svelleskader i skjøter stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedringer for å hindre videre slitasje/skadeutvikling og for å opprettholde estetisk verdi.

Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv i loftsetasje

Kommentar

Gulv i loftsetasje er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i loftstue og soverom.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

! TG 2 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

Kommentar

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og entre/gang.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis gliper mellom gulv og gulvlistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk.
Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.



! TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har isolert stålpipe. Tilkoblet peisovn i stue.
Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.



! TG 2 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør utbedres med innfesting/stramming av skruer/sammenføyinger for å forhindre/begrense knirkelyder, for å sikre trappens funksjonalitet og forhindre skader.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen hvite formpressede 4-speils dører.
Dør i loftsetasjen er 3-speils tredør.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Døren til baderommet har stor slitasje på dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørbladet til baderommet bør skiftes ut for å sikre funksjon og estetikk.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderommet har standard fra byggeåret.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket har hvitmalt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er 1 sprukket veggflis på veggen under servantskapet.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

Den sprukne veggflisen må skiftes ut for å lukke avviket og for å opprettholde estetisk verdi.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15mm. fra gulv ved døren til topp slukrist.

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 at noen fliser har bom (hulrom under).

Gulvet er hovedsaklig flatt og det er noe fall på gulvet rundt sluket. Det er ingen oppkant med membran ved dørterskelen. Lekkasjevann fra installasjoner har da fare for å renne ut av rommet og kan skade boligen.

Det er bom (hulrom) under enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:

Fallforholdet bør utbedres og det må lages oppkant med membran ved dørterskelen for lekkasjesikring.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Kommentar

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke mulig å se membranen i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- 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.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, høyskap, speil og lysarmatur. Varmtvannstank.

Utstyr og innredninger av normalt god standard med normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra kott under trapp mot baderommet.

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.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

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

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Fliser på veggene over benken.

Ventilator med avtrekk.

Integrert platetopp og stekeovn.

Kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra 2024 og er av normalt god standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt.

Det er ikke lekkasjedeteksjon med oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved uhell under matlaging.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

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



TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget er integrert i kjøkkenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget fungerer, men det lager noe støy.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør undersøkes nærmere av fagperson, da støy kan indikere slitasje eller feil som kan forverres over tid.

Tiltak bør vurderes for å unngå redusert komfort og mulig skade på ventilasjonsanlegget.



TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2010 og er plassert på badetrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Kommentar

Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Samsvarserklæring på nyinstallasjonen eksisterer og ligger i sikringsskapet.

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.
2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er byggegrunn av fjell/sprengsteinsfylling.
Det er synlig fjell på tomten og synlige fjellformasjoner etter sprengning.

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Kommentar

Dreneringen er fra 2010.

Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer støpt med betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler fuge/tetting mellom grunnmurselementene (fare for fuktnissig, frostsprengning og skader). Det må gjøres tiltak med fuging/tetting for å hindre fremtidige skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Grunnmurselementene må fuges og tettes for å hindre fuktinnsig, frostsprengning og skader på konstruksjonen.
Manglende tetting kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader.



! TG 0 Terrengforhold

Kommentar

Tomten er flat og dels skrånende ned mot nordvest.
Det er lokalt marginalt fall på terrenget fra muren.
Det er drenerende masser/sprengstein mot grunnen.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

86 m²/86 m²

Tomannsbolig: Entré, Bod, 2 Trapperom, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Loftstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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 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

2 900 000

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

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

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	2 800
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	46 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 750 000
------------------------------------	------------	------------------

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

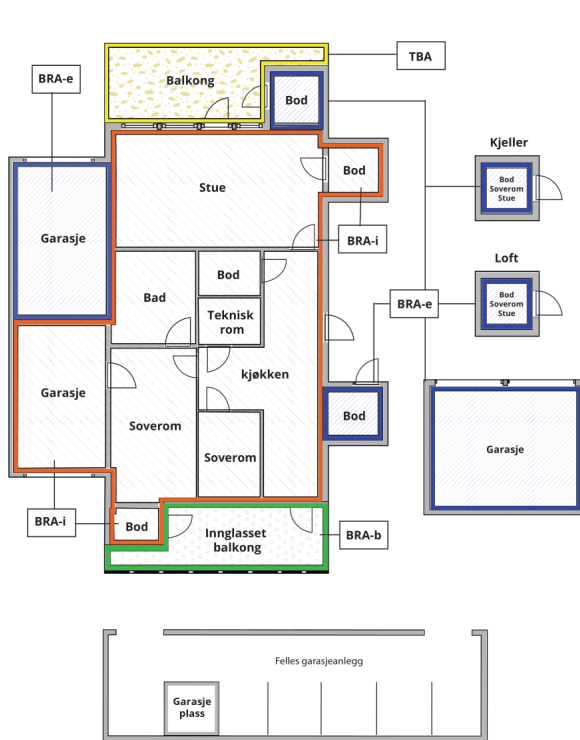
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	59			59	44		59
Loftsetasje	27			27		14	41
SUM	86				44	14	100
SUM BRA	86						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, bod, trapperom, soverom, bad/wc/vaskerom, kjøkken, stue		
Loftsetasje	Trapperom, loftstue, soverom		

Kommentar

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Loftsetasjen har avvik iht. dagens bruk.

Loftstuen er ikke beskrevet på tegningen. Loftstuen tilfredsstiller ikke krav til lysforhold.

Soverommet i loftsetasjen er bygget mindre enn beskrevet på tegningen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Iht. egenekslæringskjema/eier:

2021: Hemnes EI-installasjon AS - skiftet sentralenhet til ventilasjonsanlegget.

2023: Ovnskroken AS - skiftet brennplate i vedovnen.

2024: Skiftet kjøkkeninnredning av snekker David Seierstad, elektrisk arbeid av Hemnes EI-installasjon AS og rørleggerarbeid av Kragtorp VVS AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingenør
	Emma Hanne Morgan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	37	64		2	300.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestrengåsen 20B

Hjemmelshaver

Emma Hanne Morgan og Halvard Tønneberg.

Kommentar

Oppgitt tomteareal er areal tilhørende denne seksjonen.

I tillegg har sameiet felles tomt med 190m² som er felles adkomstareal og parkeringsareal.

Eierandel

1 / 2

Forretningsfører

Det er ingen felles økonomi i sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde i Vestrengåsen på Moe ca. 4km. utenfor Løken sentrum.

Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Det er gode turmuligheter nærliggende skog og mark.

Det er barnehage i nærområdet.

Løken har skole, butikker og servicetilbud.

Det er offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet (ved Hølandsveien).

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Seksjonen har eiet tomt, 300,9m².

I tillegg har sameiet felles tomt med 190m² som er felles adkomstareal og parkeringsareal.

Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og gårdsplass.

Hagen er opparbeidet med plen og prydbusker/hekk.

Gode lys- og solforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eier	03.03.2026	Som ga opplysninger pr. telefon.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	15.02.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	03.03.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.11.2009		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
2	06.03.2026	Revidert rapport etter tilbakemelding fra kunde.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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