

Tilstandsrapport

📍 Åskammen 24 , 1940 BJØRKELANGEN

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 2, bnr. 164

Andelsnummer 201

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 21410-1412

Eiendomsverdi ref nr: AH6849

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet fra 2003 i boligbygg med flere boenheter. Leiligheten ligger i 1. etasje med adkomst fra parkeringskjeller samt via felles inngangsparti på bakkenivå. Leiligheten fremstår i hovedsak med overflater og innredning fra byggeåret, og det må påregnes normal slitasje og behov for oppgraderinger i takt med alder. Det medfølger bod for oppbevaring i innvendig gang like utenfor leiligheten. I tillegg er det biloppstillingsplass i oppvarmet garasjekjeller.

Rapporten omfatter kun selve boenheten og inkluderer ikke hele bygningens klimaskjerm eller innvendige og utvendige fellesområder.

Kjedehus - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggkonstruksjonen har ukjent oppbygning. Den er utvendig kledd med fasadeplater og stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Inngangsdøren er en slett og malt branndør med sertifisering B-30/40-db. Terrassedøren er av treverk med 2-lags glassfelt.

Utgang fra stue til en nord/vestvendt terrasse på omtrent 17 kvadratmeter. Terrassen er belagt med plastfliser over tredekke og har et rekkverk laget av treverk. Terrassen er utstyrt med et overbygg på 10 kvadratmete, utebelysning, stikkontakt leegger og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Laminat, parkett og vinylbelegg.
Veggoverflater av: Malte slette flater og tapet.
Himlingsoverflater av: Malte betongelementer.
Det er malte profilerte innvendige dører.

Etasjeskille av: Støpt plate mot mark.
Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue/kjøkken 15 mm. / 15 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 239 cm.

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.
Det er peis med innsats i stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og belysning. Det inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys, et høyskap og to overskap er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har vegger og dører av glass. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er gulvmontert. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av typen rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Vaskerom med enkel standard. Det er våtromsbelegg på gulvet og malte vegg og himlingsflater. Rommet inneholder en vegghengt vaskekum med veggmontert ett-greps armatur. Toalettet er gulvmontert. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Avtrekksventil for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av rør-i-rør-system, og avløpsrørene er av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning mot spisestuen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterke og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1 1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkebelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Det er nisje for oppvaskmaskin og komfyr i benk. Ventilatoren er plassert i et overskap. Vannrørene er installert med et rør-i-rør-system, og avløpsrørene er av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft. Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i innvendig bod. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 63 Amp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

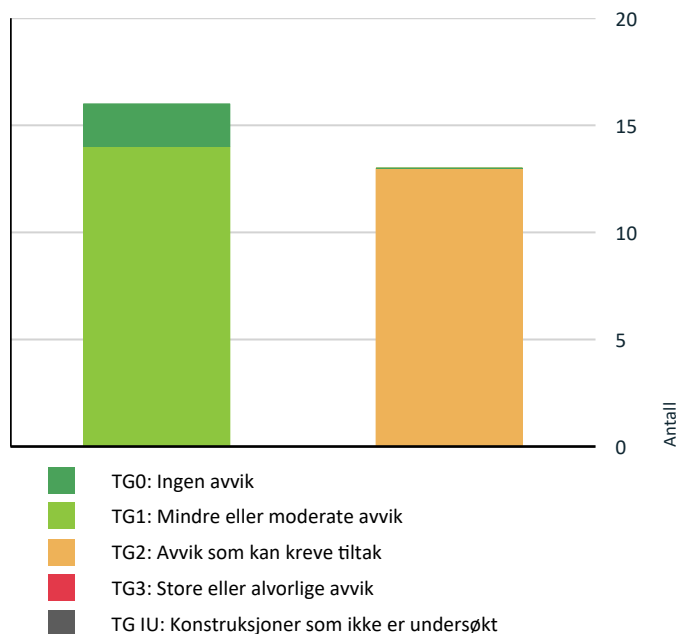
Kjedehus

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

Det er fjernet en vegg mellom soverom 2 og soverom/arbeidsrom. Rommene fremstår i dag som ett samlet rom og benyttes som et stort soverom. Ellers stemmer tegningene godt med hvordan boenheten fremstår i dag.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

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

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

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist spredt råteskade i vannbrett og utenpåliggende lekter.

Skade på enkelte fasadeplater.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Malingen flasser av utvendig på karmen og rammer, dette kan tyde på forhøyet fuktnivå i treverket.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassedøren er montert uten isolasjon under terskel og bunnbeslag, dette fører til kuldebro på tilstøtende gulvflate i stue.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er påvist råteskader ved tilfeldig kontroll av tredekke under plastfliser.

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er skade på veggoverflate etter flytting av hylle.

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det ble målt ca 15 mm.

Våtromsbelegg er ført opp på vegg utenpå tettesjikt for vegg, ved vannlekkasje fra feks vask eller vannkran kan vann renne nedover veggen og trenge inn bak gulvbelegget.

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Det er påvist skade på tettesjiktet på vegg, se også punkt under vegg.

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det ble målt ca 15 mm.

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Utettheter rundt rørgjennomføring for vann og avløp i vegg i servantskap.

Sluket er plassert inne i dusjsonen uten mulighet for at vann utenfor den sonen når sluket.

Vannet i dusjsonen hindres med en oppkant for å unngå at det renner utover gulvet.

Oppkanten hindrer også vann utenfor dusjsonen fra å nå sluket, eksempelvis ved lekkasje. Vannskade kan oppstå.

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](#)

! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Fare for overvann nivå 2 av 6

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår

2003

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår i hovedsak som fra byggeåret.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen har ukjent oppbygning. Den er utvendig kledd med fasadeplater og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist spredt råteskade i vannbrett og utenpåliggende lekter.

Skade på enkelte fasadeplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet vannbrett og lekter bør skiftes ut, og skadede fasadeplater må utbedres eller byttes.

Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for videre råteutvikling, fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

Det nevnes at utvendig fasade som regel faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar. Dette må avklares videre med styret.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingen flasser av utvendig på karmen og rammer, dette kan tyde på forhøyet fuktnivå i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Malte overflater på karmen og rammer bør skrapes og males på nytt for å beskytte treverket mot fukt og råte.

Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for råteskader og redusert levetid på vinduene.

Tilstandsrapport



Eksempel på maling som flasser på utvendig karm.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdøren er en slett og malt branndør med sertifisering B-30/40-db. Terrassedøren er av treverk med 2-lags glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren er montert uten isolasjon under terskel og bunnbeslag, dette fører til kuldebro på tilstøtende gulvflate i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etterisolerers under terskel og bunnbeslag på terrassedøren for å hindre kuldebro og redusere varmetap.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt varmetap, kaldras og risiko for kondens og fuktskader i tilstøtende gulvkonstruksjon.



Åpning under terrassedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en nord/vestvendt terrasse på omtrent 17 kvadratmeter. Terrassen er belagt med plastfliser over tredekke og har et rekkverk laget av treverk. Terrassen er utstyrt med et overbygg på 10 kvadratmete, utebelysning, stikkontakt levegger og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råteskader ved tilfeldig kontroll av tredekke under plastfliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet tredekke bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og sikkerhetsfare.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Laminat, parkett og vinylbelegg.

Veggoverflater av: Malte slette flater og tapet.

Himlingsoverflater av: Malte betongelementer.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av: Støpt plate mot mark.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue/kjøkken 15 mm. / 15 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 239 cm.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og isolert stålpipes. Det er peis med innsats i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere brannfare.

Sprekker og riss i pipe bør utbedres av fagperson for å hindre røyklekkasje og redusere risiko for brann og helseskader.



Sprekk i tettemasse rundt skjøt i røykrør.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

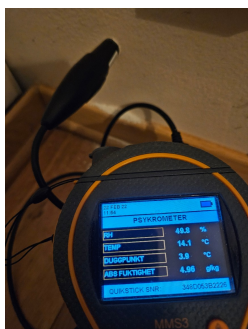
Deler av leiligheten har boligrom under terreng.

Tilstandsrapport

Hulltaking:

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i utlektet veggkonstruksjon under terreng (på soverom), 49 % ved 14 grader.

Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i utlektet veggkonstruksjon under bakkenivå.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte profilerte innvendige dører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

VÅTROM

SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med enkel standard. Det er våtromsbelegg på gulvet og malte vegg og himlingsflater. Rommet inneholder en vegghengt vaskekum med veggmontert ett-greps armatur.

Toalettet er gulvmontert. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Avtrekkshentil for ventilasjon er plassert på vegg.

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

SOKKELETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade på veggoverflate etter flytting av hylle.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaden på veggoverflaten bør utbedres for å hindre videre forringelse og opprettholde et tilfredsstillende estetisk nivå. Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje eller fuktoptak i veggen.

Tilstandsrapport



Skade i veggoverflate.

SOKKELETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt ca 15 mm.

Våtromsbelegg er ført opp på vegg utenpå tettesjikt for vegg, ved vannlekasje fra feks vask eller vannkran kan vann renne nedover vegg og trenge inn bak gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel for å sikre tilfredsstillende avrenning til sluk.

Manglende høydeforskjell og utførelse av belegg kan medføre økt risiko for vanninntrenging bak gulvbelegget ved lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.



Overgang gulvbelegg/gulv.

SOKKELETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist skade på tettesjiktet på vegg, se også punkt under vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre skaden på tettesjiktet og male vegg med godkjent våtromsmaling for å hindre fuktinntrengning.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

SOKKELETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

SOKKELETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

SOKKELETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra entrè mot vaskerom, 46% ved 20 grader. Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom entrè og vaskerom.

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og belysning. Det inneholder et vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys, et høyskap og to overskap er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har vegger og dører av glass. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er gulvmontert. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av typen rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt ca 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel for å oppfylle gjeldende krav. Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved eventuell lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Utettheter rundt rørgjennomføring for vann og avløp i vegg i servantskap.

Sluket er plassert inne i dusjsonen uten mulighet for at vann utenfor den sonen når sluket.

Vannet i dusjsonen hindres med en oppkant for å unngå at det renner utover gulvet.

Oppkanten hindrer også vann utenfor dusjsonen fra å nå sluket, eksempelvis ved lekkasje. Vannskade kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utettheter rundt rørgjennomføringer bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt vann utenfor dusjsonen kan ledes til sluket, for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje.



Kontroll av sluk.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er en liten skade på en dør til servantskap.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

SOKKELETASJE > BAD

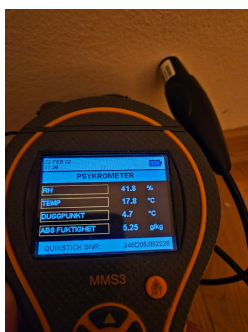
! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot bad, 41% ved 17 grader.

Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom soverom og dusjsone.

KJØKKEN

SOKKELETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot spisestuen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterke og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1 1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening.

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

Det er nisje for oppvaskmaskin og komfyr i benk. Ventilatoren er plassert i et overskap.

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

Det er noe kosmetiske skader i overflater, men ikke mer enn hva man kan forvente etter 23 års bruk.

SOKKELETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg, og det anbefales å overvåke anlegget jevnlig for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig.

Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for rørbrudd og lekkasjer, noe som kan føre til skader på bygningens konstruksjoner og dårlig innemiljø.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmes inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.

Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i innvendig bod. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 63 Amp.

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?

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

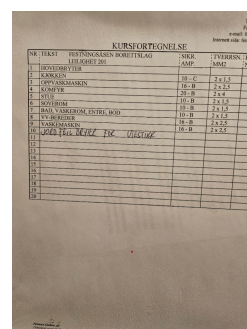
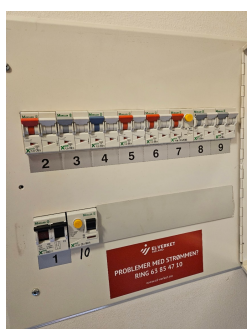
Nei

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

Nei

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

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



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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Fare for overvann nivå 2 av 6

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

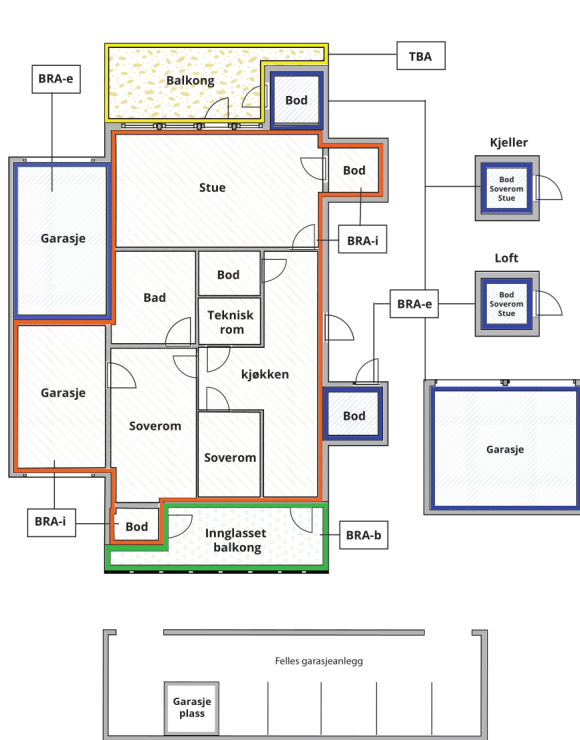
Hva er måleverdig areal?

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

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje	120	5		125	17
SUM	120	5			17
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Entré, vaskerom, bad, soverom, bod, soverom 2, stue, spisestue/kjøkken	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fjernet en vegg mellom soverom 2 og soverom/arbeidsrom. Rommene fremstår i dag som ett samlet rom og benyttes som et stort soverom. Ellers stemmer tegningene godt med hvordan boenheten fremstår i dag.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Jorunn Halvorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	164		0	2228.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Åskammen 24							
Hjemmelshaver Festningsåsen Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0102/FESTNINGSÅSEN BORETTSLAG	984058020	U0102	BORI BBL Tlf: 63890200, firmapost@bori.no, Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm	Halvorsen Jorunn, Ringstad Kai Ingar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
201

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Festningsåsen, like utenfor handelssentrumet i Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune, Akershus.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	16.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke utfylt eller tilgjengelig på tidspunktet for utarbeidelse av denne rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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