

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Vollaveien 18, 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 73, bnr. 265, snr. 1

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 10816-26058

Eiendomsverdi ref nr: AW1901

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 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 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 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

Leilighet i 1. etasje i 4-mannsbolig.
Leiligheten har adkomst via innvendig felles gang/trapperom.

Seksjonseier disponerer 1 bod utenfor leiligheten.

Leiligheten ble oppført i 1989.
Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 1989

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter/pilarer.
Gulv er av trebjelkelag.
Vegger er oppført med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med trebordkledning.

Saltakskonstruksjoner av tre.
Yttertak er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med produksjonsår 1988.
Vinduene har normal slitasje i forhold til alder.

Entredør i trehvitt utførelse med lyd-/brannklassifisering 35db/B30.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1988.
Dørene er fra byggeåret og har normal slitasje i forhold til alder.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon.

Bod i felles bodrekke.
Boden er oppført i uisolert trekonstruksjon og har pulttakskonstruksjon av tre.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Parkett og gulvbelegg.
Vegger: Malte plater og malte panelplater.
Himling: Himlingsplater.
Gulv og overflater har normalt god standard med normal slitasje.
Parkettgulvet har noe slitasje og slitasjemerker som vurderes som mindre avvik (TG1).

Gulv er av trebjelkelag.

Innerdører: 1-speils trehvite finerte dører.

Oppvarming: Elektrisk stråleovn på badetrom. 1 frittstående elektrisk ovn forøvrig.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom:
Baderommet har teknisk standard fra byggeåret.
Det er nyere baderomsinnredning og nyere toalett.
Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmontert toalett. Badekar med dusj. Servantskap og overskap. Speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette hvitmalt fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator.
Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.
Innredningen er hovedsaklig fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.
Stoppekranen er plassert i kjøkkenbenken.
Hovedvannledningen (felles vannledning) inn i bygningen har frostsikring med varmekabel som er tilkoblet strømtilførsel fra denne leiligheten.
Det ble i 2026 utført arbeid på vannrør under boligen på grunn av frostskaade. Det ble skiftet rør, lagt ny isolasjon og lagt bedre isolasjon rundt rørene og montert nye plater under gulvet.

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Boligen har avtrekksanlegg plassert i kjøkkenviften.
Forøvrig har boligen tilluft/naturlig ventilasjon.
Det er åpningsbar lufteluke ved vinduet på 1 soverom.
Det er ventiler/spalter i vinduene på kjøkken/stue.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	72 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m ²
Totalpris	2 250 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

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.

Tegningen av boligen/planløsningen stemmer med dagens bruk.

Terrassen er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent.

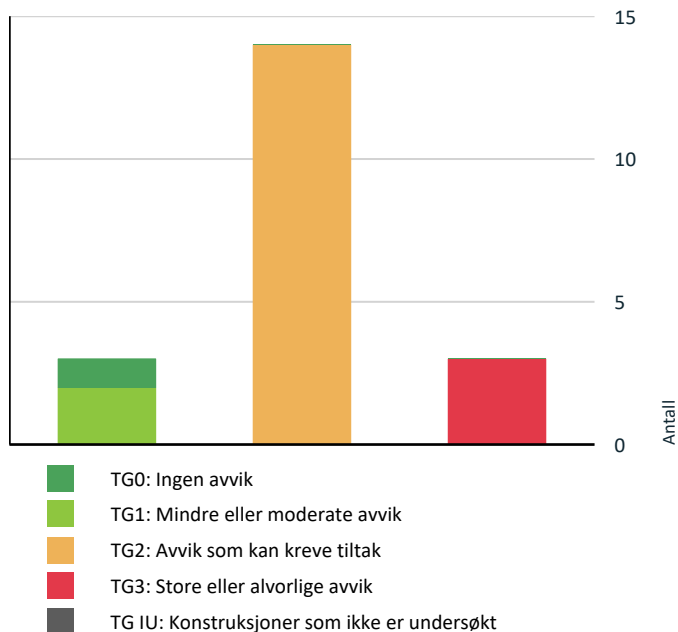
For at terrassen skal bli godkjent må den byggemeldes/søkes om.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Det minste soverommet tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet), men rommet er godkjent som soverom iht. tegningen.

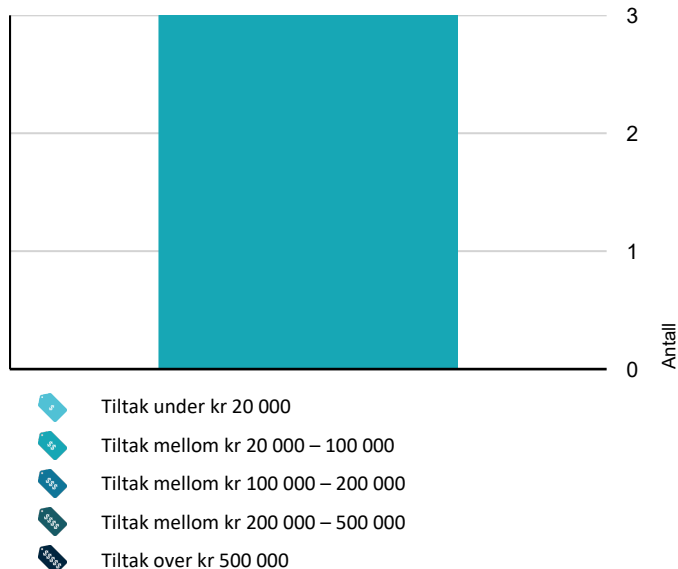
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)




TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Bod utenfor leiligheten [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [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](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1989

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er malingsflass/slitasje på toppbord på rekkverket og på gulvbord.
Trappen har skjevheter og mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Toppbord på rekkverk og gulvbord bør overflatebehandles for å hindre videre slitasje og forringelse av treverket, noe som kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov.

Trappen bør rettes opp og utstyres med rekkverk for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.



UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med produksjonsår 1988.

Vinduene har normal slitasje i forhold til alder.

Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredør i trehvitt utførelse med lyd-/brannklassifisering 35db/B30.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1988.

Dørene er fra byggeåret og har normal slitasje i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredøren subber i terskel og er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredøren bør justeres for å hindre videre slitasje på terskel og karm, samt for å sikre korrekt funksjon og unngå skade på dørkonstruksjonen.

TG 2 Terrasse

Beskrivelse

TG 2 Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter/pilarer.
Gulv er av trebjelkelag.

Vegger er oppført med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med trebordkledning.

Saltakskonstruksjoner av tre.
Yttertak er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

- Det er avvik:

Det er skjevheter i utvendig inngangsparti.

Utvendig fasade/trekledning har værslitasje og det ble påvist spredte råteskader i hjørnekasse ved leiligheten.

Taktekkingen er fra byggeåret og har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget for å få oversikt over nødvendige utbedringer og vedlikeholdsbehov.

Skjevheter i utvendig inngangsparti bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå ytterligere forringelse.

Værslitasje og råteskader i utvendig fasade/trekledning, bør utbedres for å hindre videre forringelse.

Taktekkingen bør vurderes for utskifting, da begrenset gjenværende levetid øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Bod utenfor leiligheten

Beskrivelse

Bod i felles bodrekke.

Boden er oppført i uisolert trekonstruksjon.

Pulttakskonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har skjevheter (samme konstruksjon som utvendig inngangsparti).

Døren subber i terskel/karm og er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør justeres eller utbedres slik at den åpnes og lukkes uten problemer, for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje på dør og karm.

Skjevheter bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå ytterligere forringelse.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og gulvbelegg.

Vegger: Malte plater og malte panelplater.

Himling: Himlingsplater.

Gulv og overflater har normalt god standard med normal slitasje. Parkettgulvet har noe slitasje og slitasjemerker som vurderes som mindre avvik (TG1).

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og 1 soverom.

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.

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 2 Innvendige dører

Beskrivelse

1-speils trehvite finerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er små skader/slitasje på dørbladene. Døren til det minste soverommet subber i gulvet og har laget ripe i parketten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med slitasje, for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse. Slitte dører kan medføre redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.

Døren til det minste soverommet bør heves slik at den ikke subber i gulvet og ikke skader parkettgulvet ytterligere.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderommet har teknisk standard fra byggeåret.

Det er nyere baderomsinnredning og nyere toalett.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplatene har nådd forventet brukstid som tettesjikt/membran på våtrom.

Det er svikt i enkelte himlingsplater/enkelte himlingsplater er løse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Himlingsplatene må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skade og sikre god funksjon.

Baderomsplatene bør skiftes ut for å opprettholde nødvendig tetthet og forhindre risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da platene har nådd forventet brukstid som tettesjikt/membran.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektrisk stråleovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 15mm. fra gulv ved dør til topp sluk. Vinylbelegget har oppkant med ca. 10mm. mot dørterskelen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av gulvet er flatt. Det er kun lokalt fall på gulvet rundt sluket. Fallforholdet tilfredsstillende ikke dagens krav til fallforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak vurderes som nødvendige med dagens bruk.

Dersom baderommet skal renoveres, bør fallforholdene utbedres i henhold til gjeldende anbefalinger og krav, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmontert toalett. Badekar med dusj. Servantskap og overskap. Speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er skade i emaljen på badekaret.

Det er riss/krakellering i porselenet i servanten.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasar.
Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

• Tiltak:

Emaljen i badekaret bør utbedres med overflatebehandling/emaljelakk eller tilsvarende for å hindre ytterligere forringelse.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

• Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anlegget må utbedres skiftes ut for å sikre tilfredsstillende avtrekk fra badetrommet (samme avvik som beskrevet om kjøkkenvifte og ventilasjonen generelt i boligen). Manglende avtrekk kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for fuktskader og dårlig innelima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverommet mot badetrommet. 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.

Det ble gjort overflatesøk med fuktindikator på gulvet og det ble ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette hvitmalte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator.

Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Innredningen er hovedsaklig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er stedvis slitasjemerker på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon.

Dersom innredningen ikke utbedres eller skiftes ut, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på innredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekksanlegget fungerer ikke tilfredsstillende.

Ventilatoren fungerer på kjøkkenet, men bryter er defekt (må bruke tang for å skru den på).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekksanlegget må utbedres slik at det fungerer tilfredsstillende.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være risiko for utilstrekkelig ventilasjon, noe som kan føre til dårlig inneluft og økt fuktbelastning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret. Stoppekranen er plassert i kjøkkenbenken.

Hovedvannledningen (felles vannledning) inn i bygningen har frostsikring med varmekabel som er tilkoblet strømtilførsel fra denne leiligheten.

Det ble i 2026 utført arbeid på vannrør under boligen på grunn av frostskaade. Det ble skiftet rør, lagt ny isolasjon og lagt bedre isolasjon rundt rørene og montert nye plater under gulvet.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har avtrekksanlegg plassert i kjøkkenviften.

Forøvrig har boligen tilluft/naturlig ventilasjon.

Det er åpningsbar lufteluke ved vinduet på 1 soverom.

Det er ventilator/spalter i vinduene på kjøkken/stue.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er avvik:

Avtrekkkanlegget fungerer ikke tilfredsstillende.

Bryter på ventilatoren er defekt (må bruke tang for å skru den på).

Det er ikke avtrekk/ikke fungerende avtrekk fra badetrommet.

Det er ingen ventil/ventilasjon på det minste soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Tiltak:

Avtrekkkanlegget må utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i boligen.

Det må etableres tilluft med veggventil på det minste soverommet.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader, muggdannelse og helsemessige utfordringer for beboerne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

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 fuktsikkert 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.



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.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1989

Generelt om anlegget

2. 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

4. 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
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
6. 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 Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.

Tilstandsrapport



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

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

Terrasse: Rekkverket bør vurderes forhøyet til dagens krav og det må monteres rekkverk på trappen for å redusere risikoen for fallulykker.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

72 m²/69 m²

Leilighet: Entré, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Kjøkken, Stue, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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 2 250 000

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		2 250 000
Tillegg for andel fellesformue	+	55 552
Konklusjon markedsverdi		2 300 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vollajordet 8 ,1940 BJØRKELANGEN 67 m ² 2011 1 sov	03-03-2026	2 890 000	2 850 000	22 660	2 872 660	42 876
2 Vollajordet 16 ,1940 BJØRKELANGEN 66 m ² 2013 1 sov	13-04-2025	2 900 000	2 750 000		2 750 000	41 667
3 Vollasvingen 25 ,1940 BJØRKELANGEN 64 m ² 2016 2 sov	23-01-2025	2 900 000	2 830 000		2 830 000	41 618
4 Vollaveien 16 A ,1940 BJØRKELANGEN 45 m ² 1990 1 sov	11-06-2024	1 900 000	1 830 000		1 830 000	40 667
5 Ringvollveien 3C ,1940 BJØRKELANGEN 69 m ² 1990 2 sov	07-05-2025	2 500 000	2 350 000	129 714	2 479 714	35 938
6 Ringvollveien 1E ,1940 BJØRKELANGEN 58 m ² 1990 2 sov	27-05-2025	2 250 000	2 050 000	114 664	2 164 664	35 486
7 Ringvollveien 5D ,1940 BJØRKELANGEN 67 m ² 1990 2 sov	29-04-2024	2 350 000	2 250 000	132 643	2 382 643	34 531
8 Ringvollveien 4C ,1940 BJØRKELANGEN 67 m ² 1990 2 sov	10-08-2025	2 290 000	2 250 000	130 226	2 380 226	34 496

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.	34 884
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	14 500
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	2 800
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	60 000

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 050 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	1 850 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 850 000

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.	2 250 000
--	------------	------------------

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

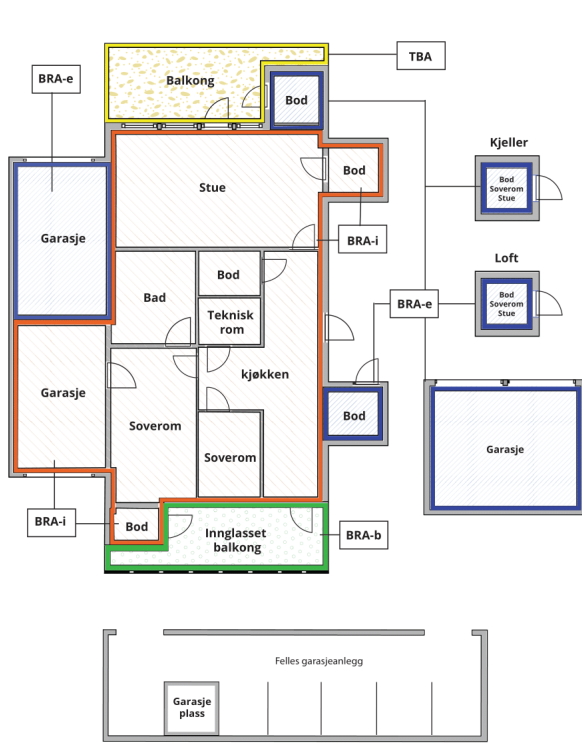
Hva er måleverdig areal?

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
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, skjeheter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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)		
1. etasje	69	3		72	28
SUM	69	3			28
SUM BRA	72				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningen av boligen/planløsningen stemmer med dagens bruk.

Terrassen er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent.

For at terrassen skal bli godkjent må den byggemeldes/søkes om.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Det minste soverommet tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet), men rommet er godkjent som soverom iht. tegningen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2026: Kragtorp VVS - Gjort arbeid på vannrør under boligen på grunn av frostskaide. Skiftet rør, lagt ny isolasjon og lagt bedre isolasjon rundt rørene og montert nye plater under gulvet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	265		1	1394.1 m ²	Matrikkelinformasjon/situasjonskart.	Eiet

Adresse

Vollaveien 18

Hjemmelshaver

Simen Haneborg.

Kommentar

Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for sameiet med totalt 4 seksjoner i 1 bygning.

Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 2.907,- som inkluderer bygningsforsikring, vedlikehold bygning/fellesareal, regnskap/forretningsfører og diverse sameiekostnader.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Vollamyra Boligsameie	72 / 288	BORI	879748992
Felles formue			
Kr. 55 552 31.12.2025			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde sentralt på Bjørkelangen.

Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Det er offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

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 til felles benyttelse for seksjonseierne.

Det er gruset adkomst og parkeringsplasser på sameiets tomt.

Tomten er forøvrig opparbeidet med plen, prydbusker og beplantning.

Gode lys og solforhold på eiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	84971213			

Kommentar

Felles bygningsforsikring for sameiet. Forsikringen betales av seksjonseier gjennom fellesutgiftene. Seksjonseier må selv tegne hjemforsikring for dekning på innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Eier	15.04.2026	Som ga opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	30.03.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	15.04.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

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.

Andre bilder



Seksjonseier disponerer 1 bod med utvendig adkomst.