

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Høgåsen 8, 1929 AULI

 NES kommune

gnr. 201, bnr. 245, snr. 2

Markedsverdi

4 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 07.09.2025

Oppdragsnr.: 22579-1011

Referansenummer: BW1736

Foretak: KAI TORE NÆSS

Takstingeniør: Kai Tore Næss

Vår ref: KTN



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Kai Tore Næss

"Norges Takstingeniørers Forening (NTIF) følger den høyeste standard innen takseringsbransjen gjennom strenge krav til faglig kompetanse for medlemskap. For å bli medlem av NTIF må en være utdannet bygningssakkyndig, med formell byggt teknisk utdanning. Det sikrer at alle medlemmer har en solid utdanning og kompetanse i takseringsfaget. Dette er avgjørende for kvaliteten på arbeidet som utføres, ettersom en takstingeniør må kunne vurdere bygningers tilstand og verdi nøyaktig og upartisk.

Kravene til etterutdanning og sertifisering er også blant de høyeste i landet. Dette betyr at takstingeniører må kontinuerlig oppdatere sine kunnskaper og ferdigheter for å holde tritt med nye forskrifter og lover. Denne løpende opplæringen er viktig slik at takstingeniøren leverer tjenester av høyeste kvalitet og er oppdatert på beste praksis i bransjen.

Man kan derfor være trygge på at rapportene utført av en NTIF-sertifisert takstingeniør er grundige, nøyaktige og pålitelige."

Rapportansvarlig



Kai Tore Næss

Uavhengig Takstingeniør

kai-tore@outlook.com

995 28 180

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 fuktøk.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vertikaldelt tomannsbolig fundamentert med plate på mark. Vegger 1 etg og 2 etg er konstruert av bindingverk, isolert og tett etter krav i 2012 som er byggeår. Vegger er kledd med liggende dobbelfalset panel, taket er konstruert med prefabrikerte stoler, tekket med undertak av fiberduk, sløyfet, lektet og tekket med dobbeltkrummet takstein av betong. Etasjeskillet mellom 1 etg og 2 etg er konstruert av bjelkelag Markterrasse og veranda i 2 etg konstruert av impregnert virke. Rekkverkshøyde på veranda i 2 etg er lavere enn dagens krav, men tiltak ikke påkrevd. Tak over inngangsparti er bygget som et pulttak med støtte ned mot vegg. Vinduer som er sidehengslet og innadslående samt at dem kan vippe inn i topp i luftestilling. Vinduene har lav brysthøyde, og er sikret utvendig mot fall med såkalt franske balkonger. Takvann ledes til terreng

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig veggkledning av malte MDF plater på vegg i tørre rom, i himling takess, på gulv i tørre rom parkett og i entre fliser. Listverk av hvitmalt glattkant utført i god håndverksmessig standard. Innvendig trapp med åpne trinn med malte vanger og eikelignende trinn. Mangler håndløper i nederste delen av trappen. Innvendige 3 speils fyllingsdører hvitmalt med luftespalte under dørbled.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Utført iht TEK10. Det var ikke krav om uavhengig kontroll for fuktsikring våtrom i 2011/2012, men det er ved søknad om ferdigattest erklært at våtrommene er utført iht gjeldende forskrifter. Flislagte vegger på alle tre våtrommene og det antas at membranen er utført med smøremembran og tilbehør som mansjetter og lignende. Hvordan plater som ble benyttet på vegger før membran var utfordrende å konkludere med, men det antas dødt materiale som gipsplater eller tetti/litex festet til rupanel eller lignende. Flislagte gulv på alle tre våtrommene og det antas smøremembran med riktig tilhørende utstyr på våtrommene i 1 etg. Plastsluk med klemring hvor man kunne se mansjett. Nivåforskjell sluk-topp terskel ble målt til å være tilfredsstillende. På gulvet i 2 etg antas det det pga slukforlenging at det er brukt banemembran med påstøp. Utsyr fra byggeår som nedfelte servanter, vegghengte toaletter, veggmonterte dusjdører som svevedører på badet i 1 etg. I 2 etg er det kabinett med bunn og vegger - noe som er en trygg løsning med tanke på vannlekkasje.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hvitt kjøkken med profilerte fronter og noen vitrinedører i veggskap. Benkeplate av laminat. Integrerte hvitevarer . Ventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VV-bereder montert på vaskerom i 1 etg, ventilasjonsanlegg(flexit) med aggregat på loftet, varmepumpe

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utsprengt og planert fjelltomt med opparbeidet plen og beplantning. Singlet biloppstilling foran garasje samt ved vei ovenfor i øst. Ikke registrert motfall av terreng mot ringmuren. Regner tomten som selvdrenerende. Veranda og plass for uteopphold mot vest

Garasje - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamentert med betongplate og oppå denne er det murt en kant for å heve bunnsvill fra gulvet og bakkenivået. Betonggulvet har noen svinnsprekker. Veggene er konstruert med 4 toms bindingverk og pådratt vindspærreduk som klargjøring for isolasjon. Veggene er kledd med liggende dobbelfals i samme stil som boligen. Taket er konstruert med W-stoler, tekket med suttak eller lignende som undertak og takstein i samme farge som bolig. Isolert stålport og ståldør

INNENDIG

[Gå til side](#)

Uinnredet og konstruksjonene er synlige

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Garasjeåpner og lader for el-bil

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Samme som bolig

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	171 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	144 m ²
Totalpris	4 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Planløsning i 2 etg er noe avvikende fra byggemeldte og godkjente tegninger når det gjelder planløsning i 2 etg- dette gir ingen konsekvenser da endringen ikke er søknadspliktig og bruken er iht godkjenning.

Veranda ut fra 2 etg vises ikke på byggemeldt tegning. Så sant dette ikke strider mot regulert BYA er det vanskelig å se for seg at dette kan føre til konsekvenser.

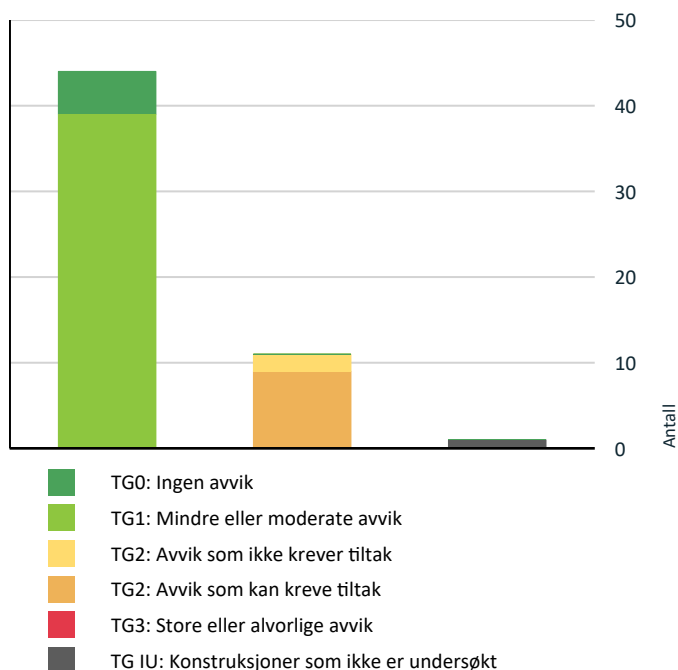
Garasje

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

Lengde og bredde samsvarer ikke med fremviste tegninger

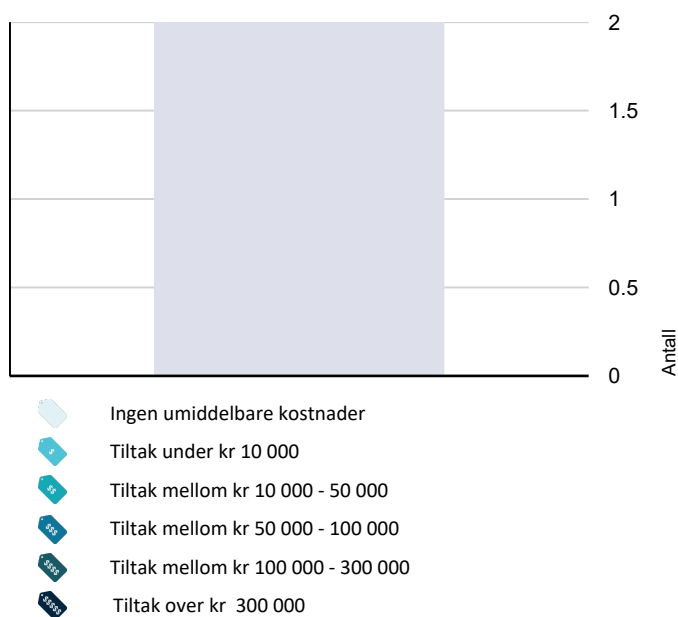
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1 etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Garasje

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2012

Standard

God standard fra byggeår

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det var ikke stige på stedet og pga full høyde på to etg var det ikke mulig å komme opp på tak. Undertekking er det brukt en duk av ukjent type. Det var ikke tegn til fukt ved inspeksjon av loft, det er ikke opplyst om lekkasje. Taktekkingen er ca 12 år og godt under halvparten av forventet levetid oppbrukt. Derfor settes TG1 selv om taket ikke ble undersøkt annet enn fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Følgende beslag er vurdert: Takrenner m/ tilbehør, vannkappebeslag fra bakkenivå, vindusbeslag, sparkeplater og det ble ikke avdekket avvik. Vedrørende snøfanger er det ru takstein og takgrad mindre enn 28 grader og snøfanger skal da ikke være nødvendig



Utkast som leder takvann til terreng

Veggkonstruksjon

Utenfra og inn er det konstruert slik: Liggende dobbelfalset kledning godt behandlet, utlekting, vindspærre, isolasjon, dampspærre og innv kledn

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

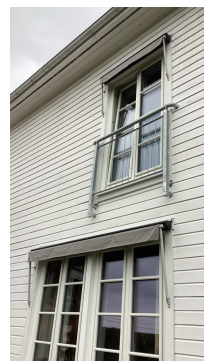
Kaldtloft hvor isolasjonen er montert mellom undergurt - konstruert med prefabrikkerte W-stoler og liftes i gessimskasse og det er gjennomstrømming av luft

Vinduer

Innadslående sidehenglet vindeur som også kan vippes inn i topp i luftestilling. Utenpåliggende sprosser. I 2 etg er det montert sikring på store vinder i form av "fransk balkong"



detalj for omramming utvendig av vinduene



Sikring for fall fra sidehengslet vinduer som er montert mot gulv

Dører

Inngangsdør med sidefelt av fast vindu. Terrassedører er i samme stil og utførelse som vinduer

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan ut fra kjøkken i 1 etg bygget av impregneret virke. Veranda ut fra 2 etg bygget av impregneret virke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er utført iht regler som gjaldt når det ble bygget. Det er ikke krav om å utbedre dette, men TG2 er satt fordi her er det dagens krav som legges til grunn

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Når det skal utføres vedlikehold på veranda og/eller maling anbefales å utbedre rekkverket til dagens krav



Rekkverk på veranda 2 etg for lavt iht dagens krav

! TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av impregnert trevirke til markterrasse og ved inngangspartiet

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tre trappetrinn som er helt i grenseland til at skulle hatt rekkverk - over 50 cm fra bakken. Rekkverk ved inngangspartiet er under 90 cm

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Anbefaler en sikring på trapp ned til markterrasse



Mangler rekkverk

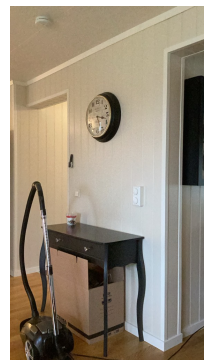
INNENDIG

! TG 1 Overflater

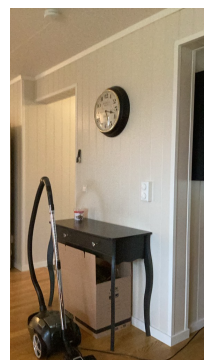
Mdf plater på vegg, såkalt takess i himlinger i alle rom, parkett på gulv i alle tørrer rom unntatt entre som er flislagt



parkett på gulv



Mdf malte plater på vegg



Fliser i entre

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

i 1 etg - gulv mot grunn er det ringmur og betongplate på mark. Mellom etasjene er det bjelkelag med nedlekting i 1 etg for montering av plater. I 2 etg er det undergulv av bærende plater eller lignende for montering laminat i tørre rom

! TG 2 Radon

Det antas at det ble utført med radonsperre som var et krav i 2012.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Avviket er at det ikke er fremvist dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Anbefaler å undersøke med utbygger om det finnes dokumentasjon på dette

! TG 2 Innvendige trapper

Malte vanger, eikelignende trinn. trapperekkeverk av firkantet spiler og håndløper i samme stil som trinn

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Gjelder kun nederste halvdel av trappen

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å montere håndløper på vegg for å sikre fall



Mangler håndløper nederste del

! TG 1 Innvendige dører

Tre speils malte dører med luftespalte mot terskel

VÅTROM

1 ETG > BAD

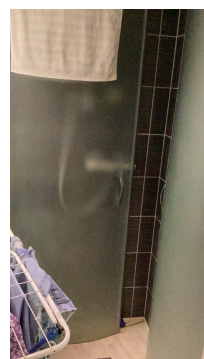
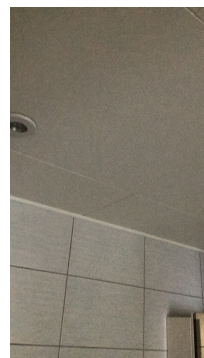
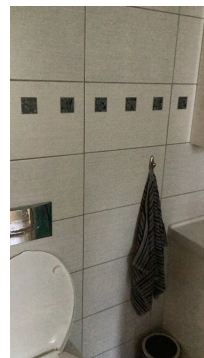
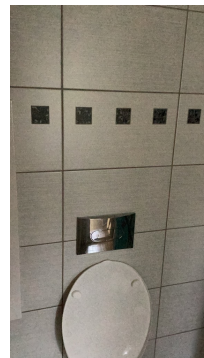
Generell

Våtrom bygget etter TEK 10

1 ETG > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger med tidsriktige fliser i 2012(byggeår). Takess i himling.



1 ETG > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med tidsriktige fliser i 2012(byggeår).

Vurdering av avvik:

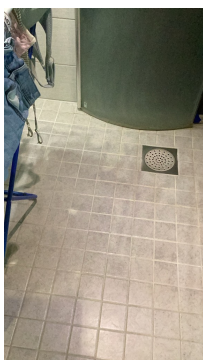
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall til sluk iht tek10, men det er antas en oppbrett på membran ved terskel som resulterer i at topp sluk ligger over 20 mm under topp membran

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Membran under list fra terskel bør undersøkes nærmere og om det ikke er membran der kan en utbedring med å føre membran opp på terskel være et godt alternativ.

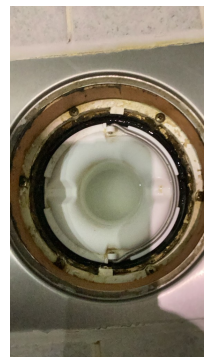


Jevnt fall på 2 cm til sluk

1 ETG > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Utfra slukinspeksjon antas smøremembran med nødvendig tilbehør. Membran/mansjett er klemt under klemring i sluk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen



Vanskelig å få frem på bildet, men det var tegn til membran under klemring

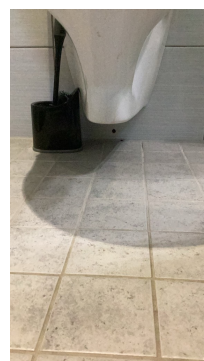
1 ETG > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utsyr fra byggeår og fremstår som godt vedlikeholdt



Dusjdører montert på vegg



Dreneringshull under toalettskål som skal avsløre lekkasje i sisternen eller koblinger

1 ETG > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventasjonsanlegg og tilluft via luftespalte under dørblad

1 ETG > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

ved dusjhjørne er det skillevegg til nabobolig på ene siden og fliaslagt vegg på vaskerom på andre siden.

1 ETG > VASKEROM

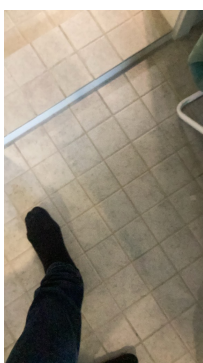
Generell

Flislagt vaskerom med opplegg for vaskemaskin og vaskekum

1 ETG > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

I samme stil som badet - flis på gulv og takess i himling



1 ETG > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall til sluk iht tek10, men det er antas en oppbrett på membran ved terskel som resulterer i at topp sluk ligger over 20 mm under topp membran. Fliset kant mellom bad og vaskerom som antas membranert.

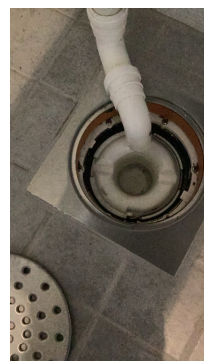
Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1 ETG > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen, men det er ingen indikasjoner på at utførelsen ikke ble fulgt gjeldende krav i tek10



sluk på vaskerom

1 ETG > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

vaskekum med avløp ned i sluk og opplegg for vaskemaskin



1 ETG > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Som på badet avtrekk i tak og tilluft via luftespalte badedør. Adkomsten til vaskerom er via badet

1 ETG > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom vaskerom og gang, 38 % ved 22 grader.

2 ETG > BAD

Generell

BYgget på samme måte som de andre våtrommene

2 ETG > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

I samme stil som badet nede - fliser som var tidsriktige i byggeår. Takess i himling



2 ETG > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

I samme stil som badet nede - fliser fra byggeår med jevnt fall til sluk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall til sluk iht tek10, men det er antas en oppbrett på membran ved terskel som resulterer i at topp sluk ligger over 20 mm under topp membran

Konsekvens/tiltak

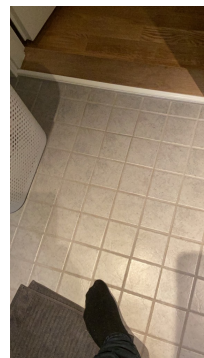
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Membran under list fra terskel bør undersøkes nærmere og om det ikke er membran der kan en utbedring med å føre membran opp på terskel være et godt alternativ.

2 ETG > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremvist. Men på grunn av slukforlenger og inspeksjon i sluk antas det at det er brukt banemembran med påstøp på dette gulvet



2 ETG > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger fra byggeår - ingen indikasjoner på skader og unormal slitasje

Tilstandsrapport



Dusjkabinett er en trygg løsning

2 ETG > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Tilluft under dør, avtrekk via balansert ventilasjon

2 ETG > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

RH 28,3 %, temperatur 23 grader. Vektprosent i treverk under målbare verdier

KJØKKEN

1 ETG > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med integrerte hvitvarer. Kjøleskap og fryseskap er ikke integrert inn i kjøkkenet med en del som følger med boligen



Kjøkkeninnredning fra byggeår



Kjøleskap/fryseskap som ikke er innebygget i ska

1 ETG > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med luft ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det meste av røropplegget er skjult og ikke mulig å inspisere

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

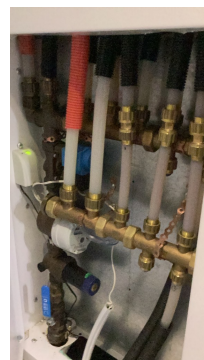
Ser ikke noe dren ut fra skap

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kan føre til fukt i konstruksjon om det blir lekkasje inne i skap

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran i skap

Tilstandsrapport



Skap på vegg på badet i 1 etg

! TG 2 Avløpsrør

Det meste av avløpsrørene er skjult i konstruksjoner, men pvc rør antas ut fra det man ser på loft og hva som vanligvis ble benyttet da boligen ble bygget

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Luftingen er ikke komplettert over tak

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Dette må føres over tak

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Ventilasjon

flexit - Aggregat er plassert på loft som er greit tilgjengelig for vedlikehold

! TG 1 Varmtvannstank

Plassert på vaskerom i 1 etg

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår med automatsikringer og kursfortegnelse

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.
2012 Installert ved bygging i 2012
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

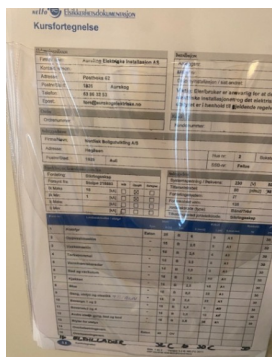
Generelt om anlegget

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, jåmfør 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?
Ukjent

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse



Sikringsskap

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Slokkeapparat og røykvarslere

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt sprengsteinfylling på fjell

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Det antas at tomten er selvdrenerende. Takvann føres i nedløp med utkast til terreng

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur og plate på mark

! TG 0 Terrengforhold

Fjelltomt og det antas at det er bygget på setningsfrie masser på fjell. Ingen rasfare, ingen flomutsatt område

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Årnes Vannverk

! TG 1 Andre tomteforhold

Det er en felles parkering med naboseksjonen langs vei ovenfor garasjen

Tilstandsrapport

GARASJE



Byggeår

2014

Anvendelse

Garasje og lagring

Standard

Uisolert garasje som er klargjort for isolasjon i vegger.

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt. Det ble registrert sprekkdannelse i gulv, men dette antas å være svinnsprekk og har liten betydning

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertak av impregnerte plater(suttak) syndlig fra garasje - så ingen tegn til fukt på disse

Nedløp og beslag

I samme stil som bolig

Veggkonstruksjon

Veggene er klargjort for isolasjon da det er hatt på en vindsperreduk. Vindavstivet med avstivningstag

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Ingen tegn til avvik

Vinduer

Garasjevindu

TG 1 Dører

Stålport og dør i samme stil - portåpner

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Uisolert garasje med betonggulv og uinnredet himling og vegger. Klargjort vegg for isolasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Sprekkdannelse i betonggulv - antas å være svinnsprekk som har vært der hele tiden

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tiltak ansees som uøkonomisk i forhold til konsekvensen av disse sprekkdannelsene



Sprekkdannelse i garasjergulv

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betondekke ble beskrevet i punktet OVERFLATER

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.

Garasjergulv

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anbefales ingen tiltak

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Uisolert og ventilert i konstruksjonen - gessimskassen

Tilstandsrapport

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er ikke branntekniske forhold å vurdere i garasjen

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Er ikke slukkeutsyr
2. Er det skader på røykvarslere?
Nei Er ikke røykvarsler der
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Var ikke et krav
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det var ikke et konkret krav om dette

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det antas setningsfrie masser på fjellgrunn

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Byggegrunn antas selvdrenerende. Takvann er ledet til terreng.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

En vanlig måte å fundamenterer en garasje på - betongplate, blokker på 15-20 sm for å få bunnsvill opp fra platen. NB Betonplaten er omtalt med avvik under kapitlet overflater

! TG 0 Terrengforhold

Utsprengt tomt i skrånede terreng

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

144 m²/144 m²

Tomannsbolig: Stue/kjøkken, Entré, 2 Bad, Vaskerom,
4 Soverom, Gang, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 27 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 250 000

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 4 250 000

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

4 250 000

Konklusjon markedsverdi

4 250 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er ikke tregere enn normalt. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Vann - Årnes vannverk	Kr.	4 500
Kommunale avgifter Nes	Kr.	14 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	19 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 500 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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.	750 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Tomteverdi er hensyntatt kun på gjeldende seksjon

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 250 000
--	------------	------------------

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

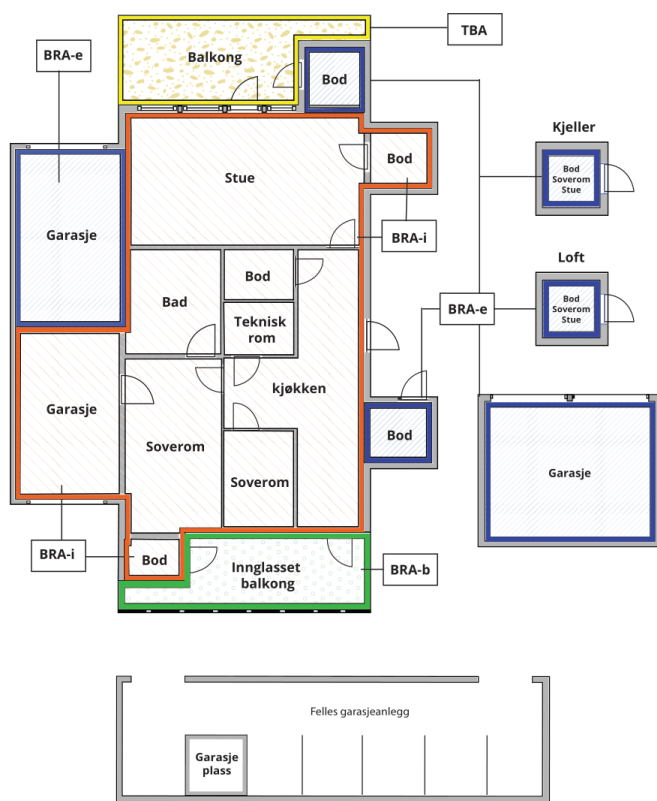
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 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 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etg	72			72	24
2 etg	72			72	12
SUM	144				36
SUM BRA	144				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg	Stue/kjøkken, Entré, Bad, Vaskerom		
2 etg	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Gang, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsning i 2 etg er noe avvikende fra byggemeldte og godkjente tegninger når det gjelder planløsning i 2 etg- dette gir ingen konsekvenser da endringen ikke er søknadspliktig og bruken er iht godkjenning.
Veranda ut fra 2 etg vises ikke på byggemeldt tegning. Så sant dette ikke strider mot regulert BYA er det vanskelig å se for seg at dette kan føre til konsekvenser.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje frittstående	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Lengde og bredde samsvarer ikke med fremviste tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	140	4
Garasje	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Kai Tore Næss	Takstingeniør
	Kristine Lian Hagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	201	245		2	521.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Høgåsen 8

Hjemmelshaver

Hagen Kristine Lian, Hagen Tommie Anders
Andersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Aulifeltet i Nes kommune. ca 3 km fra togstasjon og busstopp. ca 2 km fra butikkssenter på Auli.

Adkomstvei

Kommunal

Tilknytning vann

Årenes vannverk

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Bolig

Om tomten

Fjelltomt opparbeidet med plen og beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 940 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	94821425			5 800
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	
2	04.09.2025	
3	07.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

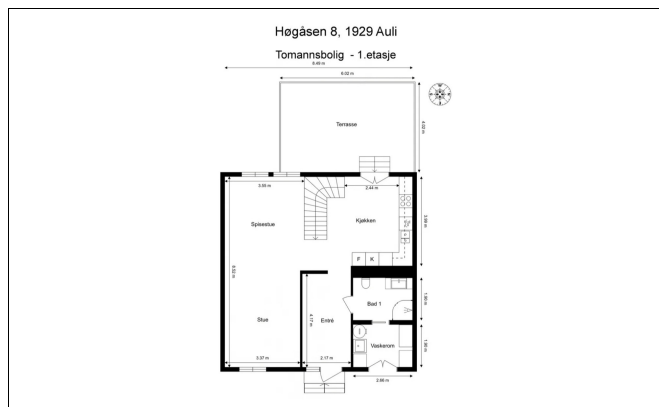
veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Andre bilder



Planskisse 1 etg



Planskisse 2 etg