

Tilstandsrapport



Enebolig



Åskammen 12, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 2, bnr. 146

Markedsverdi

6 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 07.11.2025

Rapportdato: 17.11.2025

Oppdragsnr.: 22579-1026

Referansenummer: WL1044

Foretak: KAI TORE NÆSS

Takstingeniør: Kai Tore Næss

Vår ref: kai tore



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.

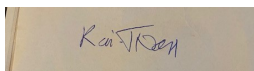
Kai Tore Næss

"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 byggteknisk 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 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.

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

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein, undertak av lette undertaksplater (suttaksplater). Det har dannet seg en del mose på taket som med fordel bør fjernes

Takrenner med tilbehør samt øvrige beslag av stålbeslag. Det anbefales at takrenner rengjøres.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og lecamur fra byggeår. Fasader er kledd med stående panel på trekonstruksjonene og mur har pusset overflater. Panel fikk en vedlikeholdsbehandling i 2022. Taket er konstruert av W-stoler og lett undertak(suttaksplater).

Vintilert kaldtloft med isolasjon i undergurt

Malte trevinduer fra byggeår - 2 lags glass

Malt hovedytterdør med glassfelt

Veranda og terrasse konstruert av impregnert trevirke og gulvet er utført av impregnerte terrassebord. Rekkverk bygget av trevirke. Betongtrapp som det er lagt ned skifer i.

Det er også en utvendig trapp av treverk som følger terreng i syd

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv på tørre rom har overflater av laminat, parkett og fliser

Vegger har overflater av malte plater og trepanel

Himling med overfalter av himlingsplater og trepanel

Etasjeskillet er konstruert av trebjelkelag

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Elementpipe og vedovn

Innvendig trapp er malt tretrapp

Innvendig dører er malte profilerte dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2 etg i hovedbolig

Bygget etter tekniske forskrifter 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon

Himlingsplater i taket. På vegg trepanel og fliser i våtsoner.

Våtsonen er ikke laget stor nok

Fliser på gulv med vannboren gulvvarme

Antatt banemembran på gulv og smøremembran på vegg i våtsoner. Ikke dokumentasjon

Innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft via luftespalte under dørbladet

Ingen unormale utslag under måling

Bad/vaskerom i underteg i hovedbolig

Vaskerom opprinnelig fra byggeår rehabilitert i 2025 med baderomsplater på vegg og etablering av dusjkabinett.

Baderomsplater fra 2025 på vegger og dels panel fra byggeår . Panel fra byggeår i taket.

Fliser på gulv med fall på 20 mm fra topp flis ved terskel

Det er plastsluk og ukjent utførelse og materialbruk av membran. Servantskap med nedfelt servant, uttak for vaskemaskin, dusjkabinett

Balansert ventilasjon

Murvegger og ikke mulig å bore hull i tilstøtende konstruksjoner

Bad/vaskerom i utleiedel

Ingen dokumentasjon. Bygget etter teknisk forskrift 1997-2010

Baderomsplater på vegg montert i 2018 og himlingsplater i tak

Plastsluk og ukjent membranløsning

Innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin

Balansert ventilasjon

Hulltaking ikke mulig pga murvegger

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leilighet:

Kjøkken med glatte fronter

Ventilator med avtrekk ut

Hoveddel:

Kjøkken med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Benkeplate av laminat

Kjøkkenventilator med avtrekk ut

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalett rom med gulvstående toalett og servant. Malte plater på vegg og malt tak

Badstue bygget som rom i rommet i tråd med veiledninger.

Elektrisk badstueovn. Trepanler er benyttet

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggeår av rør i rør. Fordelingen er åpen i teknisk rom og ikke i et eget skap.

Avløpsrør fra byggeår av pvc

Balansert ventilasjon fra byggeår. Aggregat er plassert på kaldtloftet

Det er etablert varmepumpe og det er etablert bergvarme

(grunnvannsvarme) til vannboren gulvvarme i begge etg

Varmtvannet er integrert i vannboren varmesystem. Det opplyses om at volumet er 170 ltr

Vannboren varme med bergvarme og varmepumpe. Gulvvarme i begge etg

Brannslukkeapparat og røykvarlere

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell

Byggegrube er utsprengt i skrånet terreng og tomten antas å være nærmest selvdrenerende i tillegg til at det er lagt drensrør.

Grunnmur av lettklinkerblokker, støpt plate mot grunn

Forstøtningsmur av naturstein og betong

Skrånet fjellterreng

Vann og avløpsrør av plast fra byggeår

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	257 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	206 m ²
Totalpris	6 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

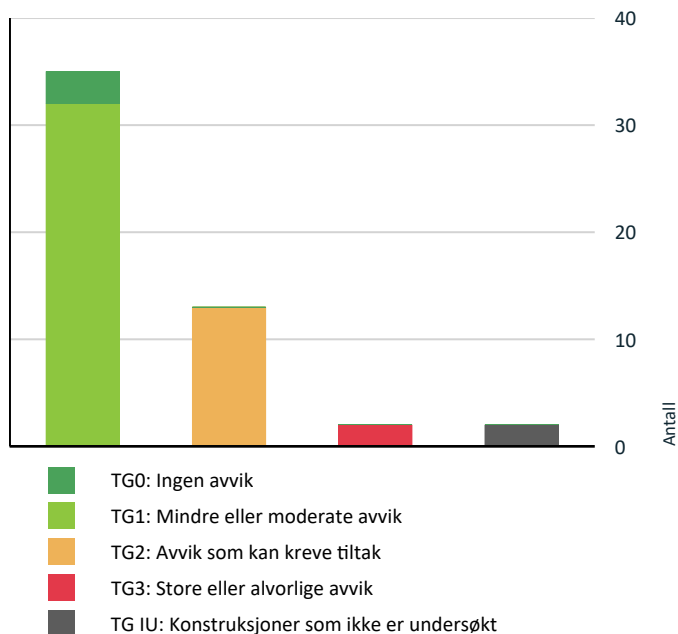
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ingen søknadspliktige endringer er gjort i forhold til godkjente byggemeldinger

Garasje

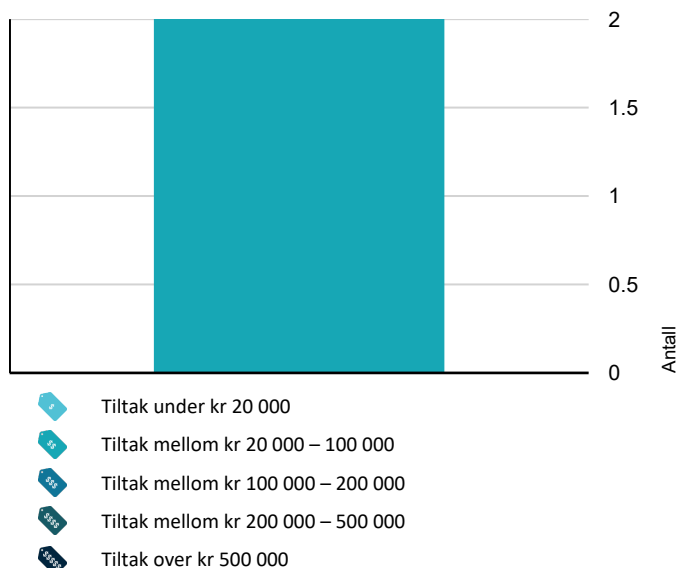
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Underetg > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje hybel > Bad/vaskerom i utleiedel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetg > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje hybel > Bad/vaskerom i utleiedel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetg > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje hybel > Stue/kjøkken i utleiedel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Underetasje hybel > Bad/vaskerom i
utleiedel > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2001

Standard

Standard er god

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2025	Omgjort vaskerom til vaskerom/bad	Etablert servant, dusjkabinett og montert baderomsplater på vegg.
2025	Stue i underetg omgjort til soverom	Delevegg etablert slik at det nå er et eget soverom i stede for opprinnelig stue
2018	Nye overflater vegg på vaskerom i utleiedel	Baderomsplater ble montert på vegg i 2018 av forrige eier
2022	Behandling av utvendige vegger	Forrige eier utførte vedlikeholdsbehandling av utvendige vegger

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekkingen er utført av betongstein, undertak av lettundertaksplater (suttaksplater). Det har dannet seg en del mose på taket som med fordel bør fjernes

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På grunn av avfall fra omkringliggende trær har det dannet seg en del mose på taksteinen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

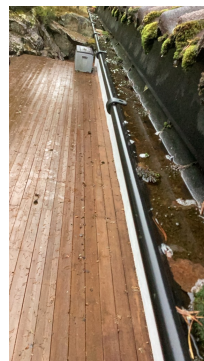
Fjerning av denne mosen anbefales da det vil forlenge levetiden på taket



Noe mose på taket

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner med tilbehør samt øvrige beslag av stålbeslag. Det anbefales at takrenner rengjøres.



Rengjøring av renner anbefales

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og lecamur fra byggeår. Fasader er kledd med stående panel på trekonstruksjonene og mur har pusset overflate. Panel fikk en vedlikeholdsbehandling i 2022

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er konstruert av W-stoler og lett undertak(suttaksplater). Vintilert kaldtloft med isolasjon i undergurt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Under befaring var det et rått felt på undertak ved ved pipe. Om dette skyldes lekkasje eller kondens må undersøkes nærmere ved å gå opp på taket og sjekke pipebeslaget og undertetting av denne. Det var ikke drypp, men et rått lite felt. Det var regnvær under befaringen

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

! TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Malte trevinduer fra byggeår - 2 lags glass

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør med glassfelt

TG 1 Dører - 2

Terrassedører i samme stil som vinduer - 2 lags glass

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og terrasse konstruert av impregneret trevirke og gulvet er utført av impregnerte terrassebord. Rekkverk bygget av trevirke

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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



Åpning større enn 7,5 cm



Rekkevrk lavere enn 1 meter

TG 1 Utvendige trapper

Betongtrapp som det er lagt ned skifer i. Løse og sprukne heller
Det er også en utvendig trapp som følger terreng i syd



Sprekk i skifer

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv på tørre rom har overflater av laminat, parkett og fliser
Vegger har overflater av malte plater og trepanel
Himling med overfalter av himlingsplater og trepanel

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist liten grad av knirk på gulv på kjøkken i hoveddel og i hybel.
Noe bomlyd ble registrert på fliser i tørre rom

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette er ikke et stort problem og ingen tiltak anbefales umiddelbart for dette

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet er konstruert av trebjelkelag

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe og vedovn

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp er malt tretrapp

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører er malte profilerte dører

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bygget etter tekniske forskrifter 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Himlingsplater i taket. På vegg trepanel og fliser i våtsone. Våtsonen er ikke laget stor nok

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er egnet materialer i våtsone, men våtsonen er ikke stor nok i forhold til dusjsonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er satt inn kabinett og dette løser problemet. Men skal man montere dusj direkte på vegg må våtsonen utvides

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med vannboren gulvvarme

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Avløp fra dusjkabinett renner rett ned i sluk som er under kabinettet og ingen tiltak trengs umiddelbart. Ved dusjing uten kabinett må fall etableres.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

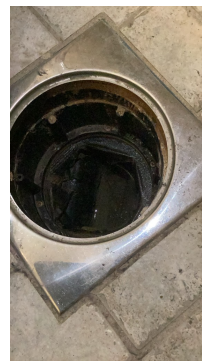
Antatt banemembran på gulv og smøremembran på vegg i våtsoner. Ikke dokumentasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft via luftespalte under dørbladet

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen unormale utslag under måling

UNDERETG > BAD/VASKEROM

Generell

Vaskerom opprinnelig fra byggeår rehabilitert i 2025 med baderomsplater på vegg og etablering av dusjkabinett.

UNDERETG > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Baderomsplater fra 2025 på vegger og dels panel fra byggeår . Panel fra byggeår i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Baderomsplatene er avsluttet for nærme dusjkabinett til at det er en tilfredsstillende våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Så lenge det benyttes dusjkabinett trengs ingen tiltak, men om det skal etableres dusj rett på vegg må det påføres en bederomplate til.

UNDERETG > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med fall på 20 mm fra topp flis ved terskel

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med registrert avvik

UNDERETG > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent utførelse og materialbruk av membran

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ingen tegn til tettesjikt ved klemring

UNDERETG > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med nedfelt servant, uttak for vaskemaskin, dusjkabinett

UNDERETG > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon

UNDERETG > BAD/VASKEROM

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Murvegger og ikke mulig å bore hull i tilstøtende konstruksjoner

UNDERETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM I Utleiedel

Generell

Ingen dokumentasjon. Bygget etter teknisk forskrift 1997-2010

UNDERETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM I Utleiedel

! TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg monteret i 2018 og himlingsplater i tak

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM I Utleiedel

! TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det benyttes dusjkabinett som er et godt tiltak

UNDERETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM I Utleiedel

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og ukjent membranløsning

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt er ikke synlig i sluk/klemring

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dusjkabinett benyttes og det reduserer konsekvensene

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM I UTLEIEDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin

UNDERETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM I UTLEIEDEL

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon

UNDERETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM I UTLEIEDEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke mulig pga murvegger

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Benkeplate av laminat

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut

UNDERETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN I UTLEIEDEL

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

UNDERETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN I UTLEIEDEL

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut

SPESIALROM

UNDERETG > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalett rom med gulvstående toalett og servant. Malte plater på vegg og malt tak

UNDERETG > BADSTUE

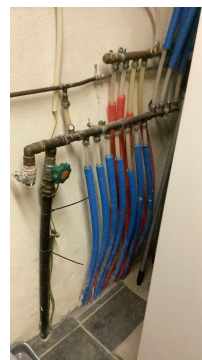
TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue bygget som rom i rommet i tråd med veiledninger. Elektrisk badstueovn. Trepanler er benyttet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av rør i rør. Fordelingen er åpen i teknisk rom og ikke i et eget skap.



Fordeler vannrør åpen

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør fra byggeår av pvc

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon fra byggeår. Aggregat er plassert på kaldtloftet

Tilstandsrapport

! TG 1 Varmesentral

Det er etablert varmepumpe og det er etablert bergvarme (grunnvannsvarme) til vannboren gulvvarme i begge etg

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannet er integrert i vannboren varmesystem. Det opplyses om at volumet er 170 ltr

! TG 1 Vannbåren varme

Vannboren varme med bergvarme og varmepumpe. Gulvvarme i begge etg

! TG 2 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 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.

Anlegg fra byggeår med autmatsikringer 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.
2001 Byggeår
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
Nytt opplegg på bad/vask i underetg samt soverom som ble etablert
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

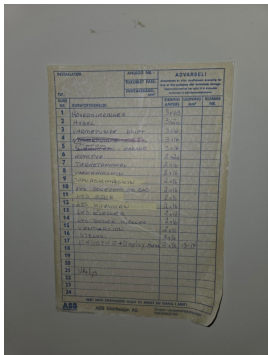
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne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

Generell kommentar

Elektro er ikke mitt ekspertiseområde og en kontroll anbefales



Tilstandsrapport



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Brannslukkeapparat og røykvarlere

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

Byggegrunn av fjell

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Byggegrube er utsprengt i skrånet terreng og tomten antas å være nærmest selvdrenerende i tillegg til at det er lagt drenerør.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker, støpt plate mot grunn

! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av naturstein og betong

! TG 0 Terrengforhold

Skrånet fjellterreng

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør av plast fra byggeår

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje, bod og hobby

Byggeår

2021

Kommentar

Standard

God standard på konstruksjoner

Vedlikehold

Trenger å stoppe fuktutslag på murvegg. Ellers godt vedlikeholdt

Beskrivelse

Garasje med innredet loftsetasje. Garasjen er bygget med lettklinkerblokker og pusset overflater i garasjedelen. i loftsetasjen er garasjen konstruert av treverk, isolert og innredet som bodplass, hobbyrom etc. Leddporter i tre med elektrisk åpner. Taket er tekket med betongstein. Generelt bygget i samme stil som boligen. Det er etablert el-bil lader i garasje. Det var tendens til fuktutslag på et hjørne i garasjen som det anbefales å undersøke nærmere.

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



Fukt i ene hjørnet på garasje

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

206 m²/206 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 4 Soverom, Bad, Toalettrom, Bod, Badstue, 2 Bad/vaskerom, Teknisk rom, Gang, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 51 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 350 000

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 6 350 000

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

6 350 000

Konklusjon markedsverdi

6 350 000

Markedsvurdering

Boligen er beliggende i et område med velfungerende marked og prisen er vurdert opp i mot andre boliger som har ligget ute i samme område

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 710 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 750 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	480 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 230 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 100 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 100 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 350 000
--	------------	------------------

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

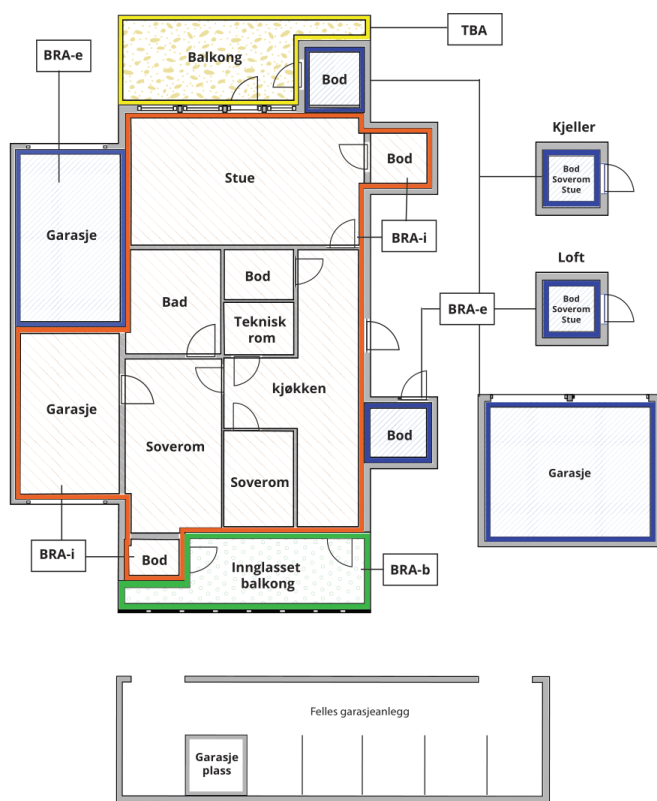
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	107			107	72
Underetg	63			63	
Underetasje hybel	36			36	
SUM	206				72
SUM BRA	206				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad		
Underetg	Soverom, soverom 2, toalettrom, bod, badstue, bad/vaskerom, teknisk rom, gang		
Underetasje hybel	Stue/kjøkken i utleiedel, bad/vaskerom i utleiedel, soverom i utleiedel		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ingen søknadspliktige endringer er gjort i forhold til godkjente byggemeldinger

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

Kommentar: Rehabilitering av våtrom i underetg og etablering av soverom der det tidligere var stue i undertg

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		29		29			29
2 etg		22		22		9	31
SUM		51				9	60
SUM BRA	51						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
2 etg		Loftstue, bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

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)
Enebolig	196	10
Garasje	0	51

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2025	Kai Tore Næss	Takstingeniør
	Ken Mora	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	146		0	633.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Åskammen 12							
Hjemmelshaver Mora Ken, Øisjøfoss Renate							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i Festningsåsen som er et populært byggefelt. Korte avstander til busstopp, skoler og forretninger

Adkomstvei

Kommunal vei

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Regulering

Boligformål

Om tomten

Skrånet tomt opparbeidet med vegetasjon, steinlagte uteplasser og forstøtningsmur mot vei

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Rapport fra EL kontroll			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.11.2025	

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 rekkverkshøyder/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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, 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](#)