Tilstandsrapport

Enebolig

Kornveien 1, 1940 BJØRKELANGEN

AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 75, bnr. 69

Markedsverdi

2 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 184 m²

Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 10816-26062 **Eiendomsverdi ref nr:** PH1108

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Petter Larsen Havnen

Medlem av Norsk takst

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

Larsen Havnen AS

Takstingeniør

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Petter Larsen Havnen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Larsen Havnen AS
Bråtehøgda 47A
1970 HEMNES

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1958
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2005.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

I tillegg er det hagebod på eiendommen som vurderes til å ha ingen vesentlig verdi.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord.
Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra nyere tid, dog er årstallet ukjent.

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

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass og malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer med koblede glass er fra byggeåret.
På vinduer med 2-lags glass ble det påvist produksjonsår 1982/1985/1992.

Entredør i edeltre utførelse med glassfelt.
Entredør til kjeller i malt trekonstruksjon.
Verandadør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med 2-lags glass prod. 1982.

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
Deler av verandaen er takoverbygd.

Utvendig trapp til entre av betong med fliser og rekkverk av stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat, gulvbelegg, parkett, fliser og laminat.
Vegger: Trepanel, tapet og fliser.
Himling: Trepanel, himlingsplater og malt strie.

Rom i kjelleretasjen er uinnredet og har gulv av betong og vegger av betong/mur.

Etasjeskillere/gulv er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe. Tilkoblet peis med innsats i stue.
Tilkoblet peisovn på kjøkkenet. Tilkoblet vedovn i stue i 2. etasje.

Trapper: Boligen har 180 graders tretrapper.

Innerdører: Innvendig har boligen finèrdører og 3-speils tredører.

Oppvarming: Vedfyring med 3 ildsteder.
Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.
Elektriske panelovner forøvrig.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom i kjelleretasje har standard fra byggeåret.
Vaskerommet består av: Benkeskap med vaskekum av metall.
Vannkran for vaskemaskin.

Bad/wc i kjelleretasje har standard fra byggeåret.
Bad/wc består av: Gulvmontert toalett. Badekar. Servant.

Bad/wc i 1. etasje har ukjent alder.
Bad/wc består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.
Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils trefronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret og deler fra nyere tid, men de vurderes til å være over 25 år.
Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret og avløpsrør er av plast fra nyere tid, men de vurderes til å være over 25 år.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i enkelte rom.
Det er avtrekk fra ventilator på kjøkkenet.
Det er avtrekk fra elektrisk vifte på baderommet i 1. etasje.

Det er installert luft til luft varmepumpe.
Varmepumpen har produksjonsår 2014.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2025 og er plassert i bod i kjelleretasje.

Elektrisk anlegg. Anlegget er av ukjent alder. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra byggeåret.
Bygningen har grunnmur av betong.
Tomten er hovedsaklig flat.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og utvendige vannledninger er av kobberrør. Stoppekranen er på baderommet i kjelleretasjen.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Larsen Havnen AS
Bråtehøgda 47A
1970 HEMNES

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	215 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m²
Totalpris	2 250 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Soverommene i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

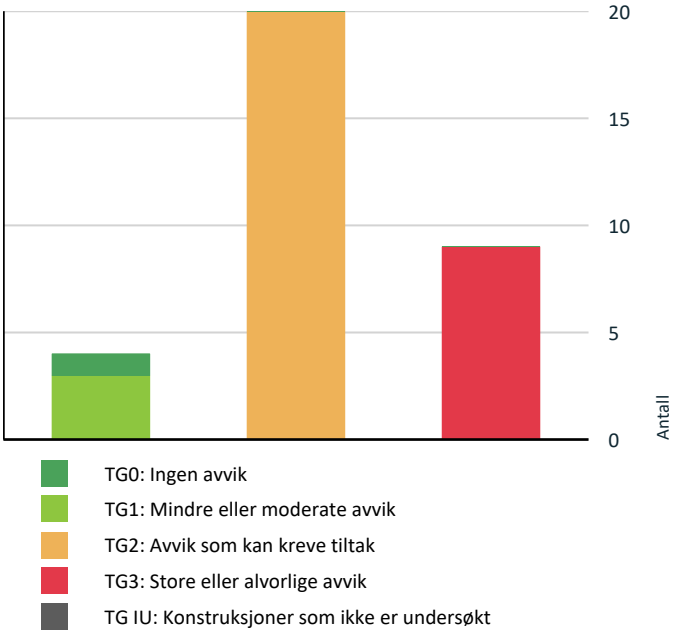
Garasje

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

Larsen Havnen AS
Bråtehøgda 47A
1970 HEMNES

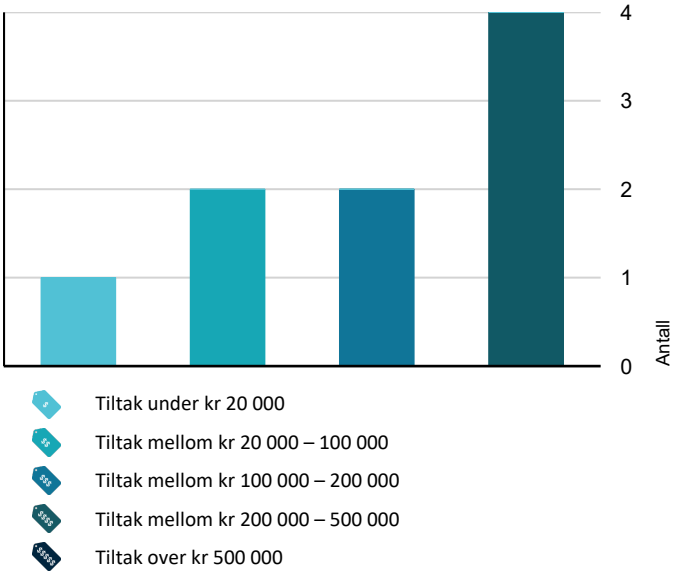
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veranda	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1958

Kommentar
Byggeår iht. eier.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekkingen har nådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Utskifting av taktekking og undertak bør planlegges i nær fremtid for å unngå økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Videre forringelse kan føre til kostbare reparasjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra nyere tid, dog er årstallet ukjent.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på taket - det er fare for snøras.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

- Værslitt og oppsprukket trevirke samt spredte råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og underliggende konstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.
Undertak av trebord.
Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Det er fuktskjolder i undertaket rundt pipen pga. fuktinnslag fra pipebeslaget. Det ble gjort fuktmålinger i treverket/undertaket på befaringsdagen og det ble ikke påvist fukt eller forhøyede fuktverdier da.
Det mangler vindsperre på gavlvegger som kan medføre at slagregn mm. vil trenge inn på loftet.
Det er spor av mus med museavføring på loftet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres vindsperre på gavlvegger for å hindre at slagregn og fukt trenger inn på loftet.
Konsekvensen av manglende vindsperre er økt risiko for fuktpåkjenning og skader på grunn av dette.

Fuktskjoldene rundt pipen må holdes under oppsikt og dersom det oppstår fuktighet ved regnvær må det gjøres tiltak. Loft er konstruksjon som jevnlig bør kontrolleres.

Det bør iverksettes tiltak for å hindre at mus trenger inn i boligen, da mus kan medføre skade på bygningsdeler, elektriske installasjoner og ubehag for beboere.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass og malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer med koblede glass er fra byggeåret.
På vinduer med 2-lags glass ble det påvist produksjonsår 1982/1985/1992.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduene bør overflatebehandles og vedlikeholdes for å hindre videre forringelse av treverket.
Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte og ytterligere skader på vinduene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredør i edeltre utførelse med glassfelt.
Entredør til kjeller i malt trekonstruksjon.
Verandadør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med 2-lags glass prod. 1982.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene har generelt en del slitasje.
Entredøren til kjeller har stor slitasje og glipe (kald trekk vil oppstå).
Verandadøren subber i terskel ved åpning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene bør vedlikeholdes, justeres og eventuelt utbedres/skiftes ut for å sikre god funksjon og tetthet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, redusert komfort og ytterligere skader på dørkonstruksjonene.

TG 3 Veranda

Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.
Deler av verandaen er takoverbygd.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Verandaen har stor slitasje, skjevheter og skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Verandaen bør rives og det bør bygges ny for å sikre forsvarlig konstruksjon og bruk.
Dagens tilstand med omfattende skjevheter og skader medfører risiko for ytterligere forringelse og redusert bæreevne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av betong med fliser og rekkverk av stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bom i fliser (hulrom) og det er løse fliser.
Fliser utvendig er risikokonstruksjon som har fare for å løsne over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fliser med bom og løse fliser bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skade.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat, gulvbelegg, parkett, fliser og laminat.
Vegger: Trepanel, tapet og fliser.
Himling: Trepanel, himlingsplater og malt strie.

Rom i kjelleretasjen er uinnredet og har gulv av betong og vegger av betong/mur.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Boligen har et generelt moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.
Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

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

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
• 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 3 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og 1 soverom.

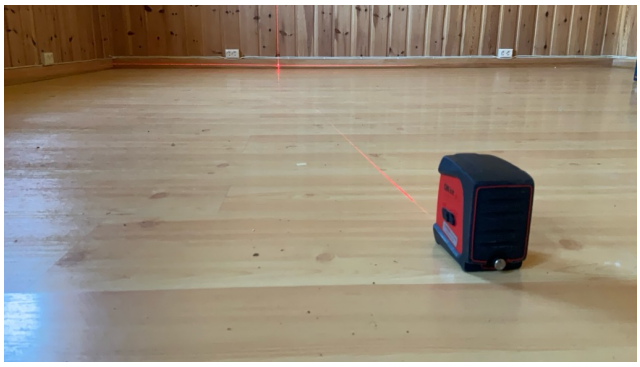
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er merkbare skjevheter/planavvik på gulv i 2. etasje.

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.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.
Tilkoblet peis med innsats i stue.
Tilkoblet peisovn på kjøkkenet.
Tilkoblet vedovn i stue i 2. etasje.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det mangler ildfast plate på gulvet foran peisen.
Ildfast plate foran vedovn i 2. etasje er for liten i forhold til krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet foran peisen, samt byttes til større ildfast plate foran vedovn i 2. etasje for å oppfylle gjeldende krav.

Manglende eller for liten ildfast plate øker risikoen for brannskader på gulvet og kan medføre fare for brannspredning.

Kostnadsestimat er vurdert for montering av ildfaste plater på gulvet.

Pipens tilstand er usikker og det bør gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom i kjelleretasje er uinnredet og har gulv av betong og veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier på grunnmur og i betonggulvet i kjelleretasjen. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

Det har nylig (mars 2026) vært vann i kjelleren pga. flom.

Det er 2 drenspumper i kjelleren som eier har benyttet for å drenere bort vann fra kjelleren. Vann i kjelleren har vært et gjentagende problem.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning i grunnmur og gulv, for eksempel ved forbedring av drenering og sikring mot vanninntrenging.

Vedvarende fukt og gjentatte vanninntrengninger kan føre til skader på konstruksjonen, utvikling av mugg og råte, samt redusert innemiljø og verdi på eiendommen.

Det anbefales også å overvåke fuktnivået jevnlig for å oppdage eventuelle endringer eller forverringer i situasjonen.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har 180 graders tretrapper.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappene er fra byggeåret og har generelt en del slitasje.
Det er liten frihøyde i trappeløpet (ved etasjeskillere).
Det er løst rekkverk i trappen mellom 1. og 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverket bør festes forsvarlig for å unngå fare for fallulykker.

Lav frihøyde i trappeløpet kan medføre risiko for hodeskader, og det bør vurderes tiltak for å øke sikkerheten.

Det anbefales å vurdere vedlikehold eller oppgradering av trappene.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører og 3-speils tredører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Enkelte dører bør justeres for å hindre videre slitasje på dør og karm, samt for å sikre tilfredsstillende funksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid oppstå økt slitasje og skade på både dørblad og karm.

TG 1 Andre innvendige forhold

VÅTROM

KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/wc i kjelleretasje har standard fra byggeåret.
Bad/wc består av: Gulvmontert toalett. Badekar. Servant.

Gulv: Vinylbelegg. Gulvet har fall mot sluket. Det er plastsluk av ukjent alder.
Vegger: Malt betong/murpuss.

Oppvarming: Elektrisk stråleovn.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet har nådd forventet brukstid som våtrom.
Toalett og dusjbatteri er defekt.
Det er ingen membranløsning utover gulvbelegget og gulvbelegget har sprekker/utettheter.
Det er kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Baderommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom, inkludert etablering av godkjent membran/tettesjikt på gulv og vegger, forbedring av ventilasjon og utskifting av utstyr og innredninger.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og muggdannelse, noe som kan føre til skader på bygningens konstruksjoner og dårligere inneklima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det er vegger av betong/mur og hulltaking er ikke mulig.
Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier på vegger/grunnmur og i betonggulvet på baderommet.
Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.
Det har nylig vært vann i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for fuktsikring av kjelleretasjen, og dette må vurderes i sammenheng med forholdene under punktene om rom under terreng og drenering.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige og økonomiske konsekvenser.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjelleretasje har standard fra byggeåret.
Vaskerommet består av: Benkeskap med vaskekum av metall. Vannkran for vaskemaskin.

Gulv: Malt betonggulv. Gulvet har fall til sluk. Det er støpejernssluk fra byggeåret.
Vegger: Malt betong/mur.

Oppvarming: Ingen varmekilde.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk via luftepipe.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har standard fra byggeåret og har nådd forventet brukstid som våtrom.
Det er ingen membranløsning/tettesjikt på gulv eller på vegger.
Det er kun naturlig avtrekk via luftepipe.
Sluket er plombert/støpt igjen.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom, inkludert etablering av godkjent membran/tettesjikt på gulv og vegger, forbedring av ventilasjon og utskifting av sluk, utstyr og innredninger.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og muggdannelse, noe som kan føre til skader på bygningens konstruksjoner og dårligere inneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det er vegger av betong/mur og hulltaking er ikke mulig.
Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier på vegger/grunnmur og i betonggulvet på vaskerommet.
Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.
Det har nylig vært vann i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for fuktsikring av kjelleretasjen, og dette må vurderes i sammenheng med forholdene under punktene om rom under terreng og drenering.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige og økonomiske konsekvenser.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse
Bad/wc i 1. etasje har ukjent alder. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.
Bad/wc består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.
Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Gulv: Vinylbelegg.
Vegger: Fliser.

Oppvarming: Elektrisk panelovn.
Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

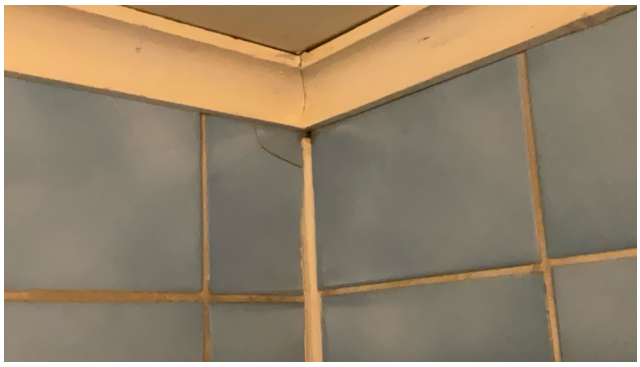
Baderommet har nådd forventet brukstid som våtrom.
Det mangler sluk i gulvet og eventuelt lekkasjevann fra utstyr vil renne ut av rommet og skade boligen.
Det er sprekker i enkelte fliser. Det er riss i enkelte flisfuger.
Det er utett i rørgjennomføringer i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Baderommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom, inkludert etablering av godkjent membran/tettesjikt på gulv og vegger, etablering av sluk og gulv med fall til sluket.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til skader på bygningens konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra stue mot baderommet.
Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils trefronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenkranen er løs.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkkenkranen må festes for å unngå lekkasjer og skader.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret og deler fra nyere tid, men de vurderes til å være over 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret og avløpsrør er av plast fra nyere tid, men de vurderes til å være over 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Sluket i vaskerommet i kjelleren er plombert/støpt igjen og ikke i funksjon.
Det er plastsluk på baderommet i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Sluk på vaskerommet må utbedres/skiftes ut og bør gjøres i forbindelse med utskifting av avløpsrør. Sluk i kjeller er viktig for håndtering av eventuelt lekkasjevann fra installasjoner og for å forhindre skader pga. oppsamling av vann.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i enkelte rom.
Det er avtrekk fra ventilator på kjøkkenet.
Det er avtrekk fra elektrisk vifte på baderommet i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Enkelte rom mangler ventiler.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.
Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er dårligere inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.
Varmepumpen har produksjonsår 2014.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2025 og er plassert i bod i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem ved varmtvannstank når denne ikke er plassert i fuktsikkert rom med sluk, for å begrense skadene ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Det bør monteres lekkasjestopper eller lignende tiltak for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje, da plassering i rom uten sluk medfører økt fare for skade på omkringliggende konstruksjoner.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg.
Anlegget er av ukjent alder.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

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.
Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

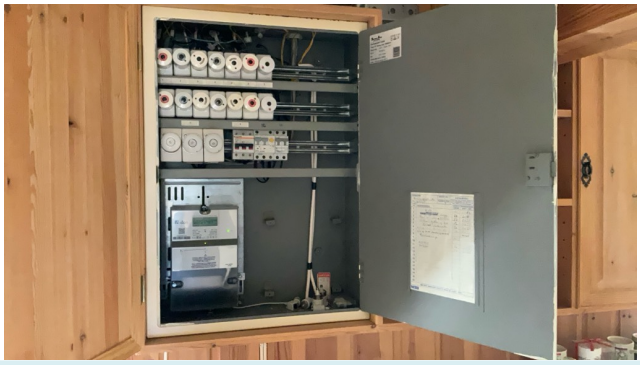
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på innvendig grunnmur og stedvis i betonggulv i U. etg.
Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Det har nylig (mars 2026) vært vann i kjelleren pga. flom. Vann i kjelleren har vært et gjentagende problem.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur for å redusere risikoen for fuktinntrengning og vannskader i kjeller/underetasje.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til vedvarende fuktproblemer, økt fare for råteskader, soppdannelse og redusert bruksmulighet for kjellerarealene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

1 vegg/grunnmur har ekstra mur/støttemur av betong på innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tiltak må sees i sammenheng med utbedring av dreneringen.

Utbedring av grunnmuren og eventuelt ytterligere forsterkning bør vurderes for å hindre videre setningsskader og risiko for konstruksjonssvikt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader på bygningen og redusert bæreevne.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er hovedsaklig flat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget har dårlig fall fra grunnmur (relativt flat tomt).

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.
Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og utvendige vannledninger er av kobberrør. Stoppekranen er på baderommet i kjelleretasjen.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Utvendig trapp til inngangsparti: Rekkverket er for lavt og har for store åpninger iht. krav og det mangler rekkverk på 1 side.
Utvendig trapp til veranda: Det mangler rekkverk.

Eiendommen ligger i hensynssone for flom i kommuneplanen.

Eiendommen ligger i hensynssone for støy i kommuneplanen.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør ettermonteres og eksisterende rekkverk utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker og personskade.

Det bør vurderes tiltak for å redusere konsekvenser av flom, da eiendommen ligger i flomutsatt område, for å unngå skader på bygning og eiendom.

Støyreduserende tiltak bør vurderes, da eiendommen ligger i hensynssone for støy, for å sikre tilfredsstillende bokomfort og helse.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

184 m²/184 m²

Enebolig: 3 Trapperom, 2 Bad, Vaskerom, 2 Bod, Entré, 3 Stuer, Kjøkken, Gang, 2 Soverom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 31 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 250 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 250 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 250 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stasjonsveien 36 ,1940 BJØRKELANGEN 135 m² 1920 4 sov	08-09-2024	3 500 000	**3 300 000**		3 300 000	**36 264**
2	Kompveien 2500 ,1940 BJØRKELANGEN 0 m² 1959 1 sov	24-11-2025	2 690 000	**2 550 000**		2 550 000	**30 357**
3	Bjørketunet 2 ,1940 BJØRKELANGEN 91 m² 1995 2 sov	04-02-2026	2 500 000	**2 500 000**		2 500 000	**27 473**
4	Torvveien 13 ,1940 BJØRKELANGEN 137 m² 1910 4 sov	22-08-2024	3 600 000	**3 400 000**		3 400 000	**24 818**
5	Kornveien 10 ,1940 BJØRKELANGEN 157 m² 1968 3 sov	19-03-2024	3 600 000	**3 350 000**		3 350 000	**21 338**
6	Briskebyveien 1 ,1940 BJØRKELANGEN 150 m² 1956 4 sov	21-04-2026	3 400 000	**3 300 000**		3 300 000	**20 755**
7	Markveien 2A ,1940 BJØRKELANGEN 164 m² 1954 3 sov	21-11-2024	3 590 000	**3 200 000**		3 200 000	**18 286**
8	Furuveien 31 ,1940 BJØRKELANGEN 112 m² 1972 2 sov	24-11-2025	2 290 000	**2 050 000**		2 050 000	**11 141**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.		20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.		5 500
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.		10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**55 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 650 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**280 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 930 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 450 000**

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

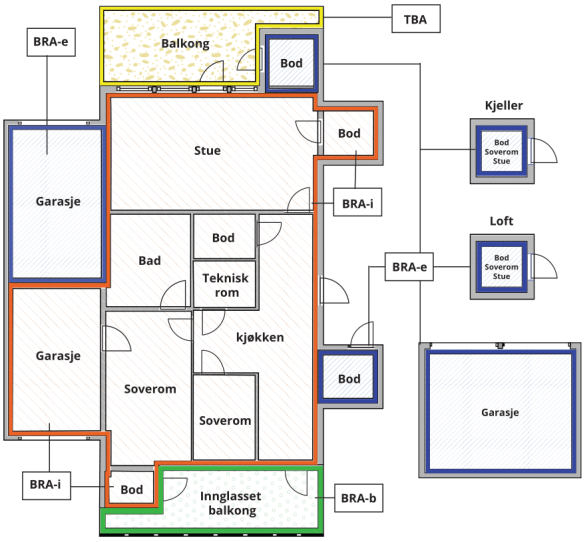
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjelleretasje	62			62			62
1. etasje	67			67	12		67
2. etasje	55			55		10	65
SUM	**184**				**12**	**10**	**194**
SUM BRA	**184**						

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde i kjelleretasje varierer mellom ca. 1,93 - 1,95 meter.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Soverommene i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Linda Haugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	75	69		0	578.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kornveien 1

Hjemmelshaver

Tore Iversen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde sentralt på Bjørkelangen.
Det er kort vei til sentrumsfunksjoner, kjøpesenter og offentlig kommunikasjon med buss.

Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland kommune.
Bjørkelangen har barnehager, skole med 10 trinn og videregående skole.
Bjørkelangen har et godt utvalg av butikker og servicetilbud med bla. gågate og 2 kjøpesentre.

Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

Adkomstvei

Privat veitilknytning.
Veien er kommunalt driftet iht. opplysninger fra kommunen.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 578,6m².
Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og gårdsplass.
Hagen er opparbeidet med plen og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeår iht. eier/fremviste kvitteringer.

Standard
Bygningen har standard fra byggeåret, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Vedlikehold
Bygningen har vedlikeholdsbehov.
Taktekkingen er mosegrodd og har behov for vask.
Utvendig fasade har behov for fasadevask og overflatebehandling.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse
Frittstående garasje.
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.
Vegger er oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.

2 leddporter i trekonstruksjon med motoriserte åpnere.
Gangdør i trekonstruksjon.
2 vinduer i trerammer med enkle glass.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.04.2026		Gjennomgått	3	Nei
Eier	29.04.2026	Boet ved Linda Haugen, som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	12.04.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.04.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Larsen Havnen AS
Bråtehøgda 47A
1970 HEMNES

Andre bilder

Hagebod på eiendommen.