

Tilstandsrapport

 Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig
 Festningslia 11 B, 1940 BJØRKELANGEN
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 2, bnr. 341, snr. 2

Markedsverdi

5 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 07.03.2026

Oppdragsnr.: 10816-26035

Eiendomsverdi ref nr: YO5619

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

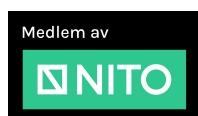
Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Larsen Havnen AS

Takstingenør



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en halvpart av vertikaldelt tomannsbolig og frittstående garasje.

Boligen ble oppført i 2020.
Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2020.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon av tre.
Undertak av rupanel.
Lofet 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.
Det er ru takstein og ikke nødvendig med snøfangere.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende treborkkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Fra byggeåret.

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.
Verandadør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.
Dørene er fra byggeåret.

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering/trestolper.
Spaltegulv av tre. Rakkverk i trekonstruksjon med glassfelt.
Markise.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Malte slette flater/plater og fliser.
Himling: Malte slette flater/plater.

Gulv og overflater fra byggeåret med normalt god standard.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i gang, stue og 1 soverom.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 3-5mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue/kjøkken.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 3-5mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Boligen har isolert stålpipeline. Tilkoblet peisovn i stue/kjøkken i 2. etasje.

Trapp: 180 graders malt tretrapp.

Innerdører: 3-speils formpressede dører. 2 innebygde skyvedører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue/kjøkken i 2. etasje.
Luft-til-luft varmepumpe i stue 1. etasje.
Elektrisk gulvvarme i entre/gang, vaskerom og badrom i 1. etasje.
Elektrisk gulvvarme på badrom i 2. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.
Vaskerommet har standard fra byggeåret.
Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Bad/wc i 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.
Badrommet har standard fra byggeåret.
Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. toalett. Dusjkabinett.
Baderomsinnredning med servantskap og speil.

Bad/wc i 2. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.
Badrommet har standard fra byggeåret.
Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmont. toalett. Dusjkabinett.
Badekar. Baderomsinnredning med servantskap, speil og lys.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/frysenskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt.
Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), fra byggeåret. Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue i 1. etasje. Fra 2023 iht. eier.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Det er fremvist Samsvarserklæring på nyinstallasjonen av Egner Elektro AS.
Det er gjort tilleggsarbeider i boligen i 2021 av ST Elektro AS iht. dokumentasjon/samsvarserklæring i Boligmappa.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er fra 2020.
Utførelse og tilstand på dreneringen er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).
Bygningen er oppført på sprengstein som er naturlig drenerende.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Forstøtningsmurer er av betongstein. Murens høyde er ca. 65cm.

Tomten er skrånende ned mot boligen på baksiden (østsiden).
Det er etablert drensgrøft for å lede overvann bort fra eiendommen.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	159 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	127 m ²
Totalpris	5 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Halvpert av vertikaldelt tomannsbolig

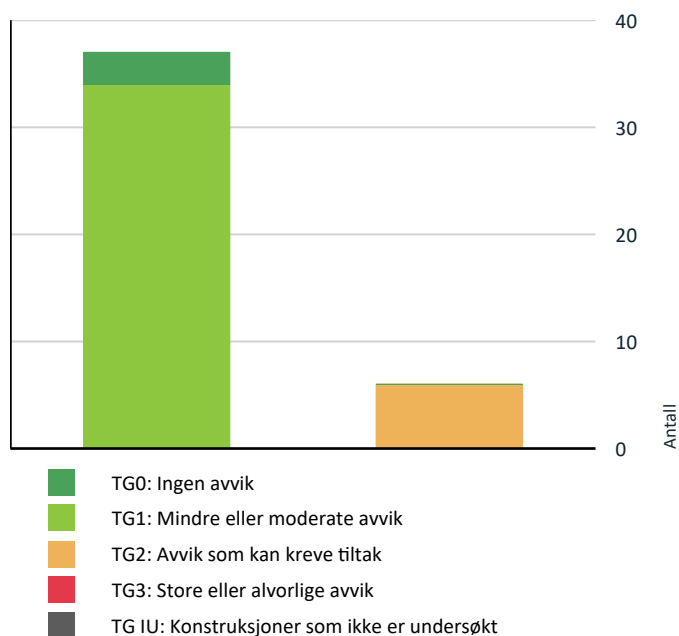
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Garasjen er bygget mindre enn hva som er beskrevet på tegningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Halvpert av vertikaldelt tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

HALVPART AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Boligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Boligen fremstår med normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar
Taktekingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

TG 1 Nedløp og beslag

Kommentar
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det er ru takstein og ikke nødvendig med snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende treborkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ingen luftespalte i bunn av kledning. Det er tett trelekt i bunn.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres luftespalte i nedre kant av kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Uten luftespalte i nedre kant kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kommentar

Valmet takkonstruksjon av tre.

Undertak av rupanel.

Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.



TG 1 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Fra byggeåret.

TG 1 Dører

Kommentar

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.

Verandadør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.

Dørene er fra byggeåret.

TG 1 Veranda

Tilstandsrapport

Kommentar

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering/trestolper.
Spaltegulv av tre.
Rekkverk i trekonstruksjon med glassfelt.
Markise.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Malte slette flater/plater og fliser.
Himling: Malte slette flater/plater.

Gulv og overflater fra byggeåret med normalt god standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gliper i parkett ved trapp i 2. etasje.
Det er stedvis svinnsprekker/små riss i veggplater, i veggghjørner og overganger mellom vegg og himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør fuges/overflatebehandles.
Avviket vurderes til å kun ha kosmetisk betydning, men tiltak kan forhindre videre utvikling av sprekke.



Gliper i parkett ved trapp i 2. etasje.



TG 1 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

Kommentar

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i gang, stue og 1 soverom.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 3-5mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Kommentar

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue/kjøkken.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 3-5mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har isolert stålpipes. Tilkoblet peisovn i stue/kjøkken i 2. etasje.

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

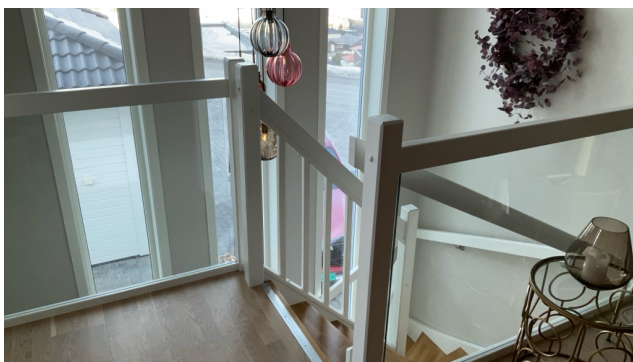


TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har 180 graders malt tretrapp.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Kommentar

3-speils formpressede dører. 2 innebygde skyvedører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
Ferdigattest.

Vaskerommet har standard fra byggeåret.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Døren er i våtsonen til vaskekummen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må tas hensyn ved bruk av vaskekummen, da vannsprut på dørkarm og dør over tid kan føre til skader.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (dokumentert med ferdigattest). Fra byggeåret.

Det er synlig membran under klemringen i sluket.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannstank.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot vaskerommet.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Kommentar

Aktuell byggforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.

Baderommet har standard fra byggeåret.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (dokumentert med ferdigattest). Fra byggeåret.

Det er synlig membran under klemringen i sluket.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. toalett. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap og speil.

Det er synlig drengspalte fra innebygget sistene på toalettet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skjevheter i vegghengt toalett og det er riss i silikonfuge grunnet dårlig innfesting/svikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Toalettet må rettes opp og festes bedre for å hindre videre skjevhet, og ny silikonfuge bør legges for å sikre tett overgang.

Dårlig innfesting kan føre til skader i fliser og toalettet.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnise bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.
Baderommet har standard fra byggeåret.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vinduet er i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vinduet bør fuktbeskyttes eller byttes til et materiale som tåler fukt, for å unngå risiko for fuktskader på vindu og tilstøtende konstruksjoner. Dagens løsning fungerer med dusjkabinett, men endret bruk, som dusjing direkte på overflater, kan medføre vanninntrengning og skade.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til ca. 25mm. fra gulv ved dør til topp slukrist under badekaret.

Fall mot sluk er målt til ca. 30mm. fra gulv ved dør til topp slukrist under dusjkabinettet.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og banemembran (dokumentert med ferdigattest). Fra byggeåret.

Det er synlig membran under klemringen i sluket.



Sluk under badekar.

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmont. toalett. Dusjkabinett. Badekar.
Baderomsinnredning med servantskap, speil og lys.
Det er synlig drensopalte fra innebygget sistene på toalettet.

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra garderobe 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.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt.
Lekkasjvarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenken.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), fra byggeåret. Det er besikket i rørskap.



! TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

! TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Kommentar

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue i 1. etasje. Fra 2023 iht. eier.



! TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på vaskerommet.

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

Kommentar

Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Det er fremvist Samsvarserklæring på nyinstallasjonen av Egner Elektro AS.
Det er gjort tilleggsarbeider i boligen i 2021 av ST Elektro AS iht. dokumentasjon/samsvarserklæring i Boligmappa.

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.

2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
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 varmtvannsbereider, 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?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Kommentar

Dreneringen er fra 2020.

Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

Bygningen er oppført på sprengstein som er naturlig drenerende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 1 Forstøtningsmurer

Kommentar

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Murens høyde er ca. 65cm.



TG 2 Terrengforhold

Kommentar

Tomten er skrånende ned mot boligen på baksiden (østsiden).
Det er etablert drengsrøft for å lede overvann bort fra eiendommen.

Vurdering av avvik:

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

Det er etablert drengsrøft, men ved ekstremvær og store nedbørsmengder må man være oppmerksom på problematikken med overvann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak vurderes som nødvendige i dag, men man må være oppmerksom på dette ved ekstremvær og store nedbørsmengder, da det er økt risiko for vannansamling mot boligen.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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 befarings tidspunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Forstøtningsmuren har høyde ca. 65cm. og har ingen rekkverk/sikring.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

127 m²/127 m²

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig: Entré, 2 Trapperom, Bod, Stue, Vaskerom, 3 Soverom, 2 Bad, Stue/kjøkken, Garderobe

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 300 000

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

5 300 000

Konklusjon markedsverdi

5 300 000

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

1	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tyttebærveien 3 ,1940 BJØRKELANGEN 139 m² 2014 3 sov	12-08-2025	4 990 000	4 950 000		4 950 000	39 286
2	Bronserøysa 10 ,1940 BJØRKELANGEN 119 m² 2018 3 sov	09-02-2025	4 500 000	4 500 000		4 500 000	37 815
3	Festningslia 11A ,1940 BJØRKELANGEN 121 m² 2020 3 sov	15-02-2025	4 890 000	4 600 000		4 600 000	36 220
4	Blåbærveien 17 ,1940 BJØRKELANGEN 131 m² 2020 3 sov	19-02-2023	4 690 000	4 500 000		4 500 000	34 351
5	Blåbærveien 19 ,1940 BJØRKELANGEN 134 m² 2021 3 sov	03-03-2024	4 700 000	4 600 000		4 600 000	34 328
6	Bronserøysa 18 ,1940 BJØRKELANGEN 111 m² 2016 3 sov	20-08-2024	4 300 000	3 950 000		3 950 000	34 052
7	Festningslia 22 ,1940 BJØRKELANGEN 141 m² 2022 4 sov	04-11-2024	4 900 000	4 500 000		4 500 000	30 405
8	Festningslia 7A ,1940 BJØRKELANGEN 195 m² 2025 3 sov	21-10-2025	6 790 000	6 650 000		6 650 000	29 039

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.	19 500
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	54 500

Teknisk verdi bygninger

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig	Kr.	3 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	340 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 140 000

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.	1 150 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

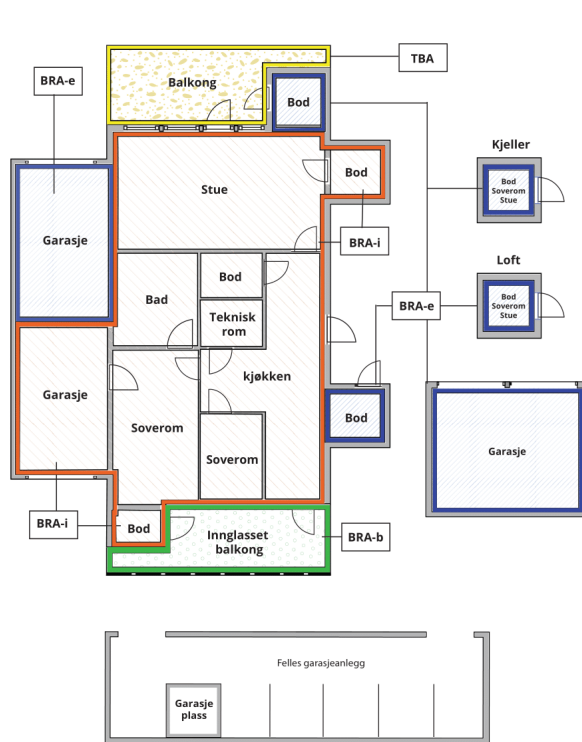
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	64			64	
2. etasje	63			63	29
SUM	127				29
SUM BRA	127				

Romfordeling

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

Kommentar

Åpen himling i trapperom som går utenfor trappens areal er ca. 1m² og er fratrasket i arealberegningen for 2. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2021: ST-elektro AS - arbeid på elektrisk anlegg.

2025: Rørlegger Aarstad og Sønner AS - skiftet sikkerhetsventil på varmtvannstanken.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

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, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Garasjen er bygget mindre enn hva som er beskrevet på tegningen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Marit Norum Hovelsrud-Herlofsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	341		2	406.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Festningslia 11 B							
Hjemmelshaver Marit Norum Hovelsrud-Herlofsen.							
Kommentar I tillegg er det felles tomteareal i sameiet med 49,1m ² som er felles innkjøring.							
Eierandel 1 / 2		Forretningsfører Det er ingen felles økonomi i sameiet.					

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde i Festningsåsen, Bjørkelangen.
Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.
Det er umiddelbar nærhet til skog og mark.

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.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 406,1m².
Tomten er opparbeidet med belegningstein på gårdsplass og uteplasser.
Gode lys- og solforhold.

I tillegg er det felles tomteareal i sameiet med 49,1m² som er felles innkjøring.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Boligen er bebodd.

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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 dels oppført med mur/murte lettklinkerblokker og dels av trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med liggende trebordkledning.
Valmet takkonstruksjon av tre.
Yttertak er dekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.
Gangdør i slett hvitmalt utførelse.

Det er installert EL-billader.

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
Egenerklæringsskjema	16.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	04.03.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.03.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	19.02.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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