

Tilstandsrapport



Enebolig



Linåkerveien 32, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 192, bnr. 190

Markedsverdi

6 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 301 m² BRA-i: 256 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 08.01.2026

Oppdragsnr.: 10816-26004

Referansenummer: TU2131

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Larsen Havnen AS

Takstingeniør

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Eneboligen ble oppført i 1967 og ble tilbygd og vesentlig renoveret i 2005-2006.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2005.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Opprinnelig del har saltakskonstruksjon av tre med møneloft/kryp loft/kaldloft.

Det er adkomst via enkel liten loftsluke på soverom i 2. etasje.

Det er kneloft/kaldloft på 1 side av 1 soverom med adkomst via luke i kneveggen.

Tilbygd del har saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryp loft.

Undertak av trebord.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Det er snøfangere på tilbygd del ved inngangssiden.

Det er snøfangere på taket på hele opprinnelig del.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående treborkledning og det er liggende treborkledning på gavler.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Kjeller i opprinnelig del har koblede vinduer med enkle glass.

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.

Terrassedører/balkongdører i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Terrassedør i stue er 2-fløyet.

Inngangsparti med veranda, balkong og terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Balkong i 2. etasje i frittstående trekonstruksjon med spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett, teppe og betong.

Vegger: Trepanel, panelplater, malte flater, fliser og murpuss.

Himling: Malte flater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.

Innvendige trapper: Boligen har malte tretrapper.

Innerdører: 4-speils formpressede dører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme i entre/gang, begge bad og vaskerom i 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme i gangrom, kjellerstue og bad/wc/vaskerom i tilbygd del i kjelleretasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom i kjelleretasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Servantskap og veggskap. Opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom i 1. etasje består av: Vaskekum av metall. Benkeskap, høyskap og overskap.

Bad/wc 1 i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdør. Boblekar med flissatt dekkside. Benkeskap med 2 servanter og overskap.

Bad/wc 2 i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise. Servantskap og speil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte fronter.

Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilatorhette med avtrekk.

Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør er av plast (rør i rør) og deler av vannrør er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter.

Varmtvannstank 1 er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2005 og er plassert i bod i kjeller.

Varmtvannstank 2 er på ca. 134 liter, har produksjonsår 2019 og er plassert i teknisk rom med lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering rundt grunnmuren.

Bygningen har grunnmur av betong i opprinnelig del og grunnmur av murte lettklinkerblokker i tilbygd del.

Tomten rundt boligen er hovedsaklig flat.

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

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	301 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	256 m ²
Totalpris	6 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 700 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det eksisterer ikke plantegning av kjelleretasjen og rom i kjelleretasjen er dermed ikke byggemeldt/godkjent iht. dagens bruk. (det eksisterer kun snittegning som beskriver at det er kjeller i bygningen.

Plantegningen av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men bod beskrevet på tegningen eksisterer ikke (er en del av baderommet i dag).

Plantegningen av 2. etasje stemmer med dagens bruk.

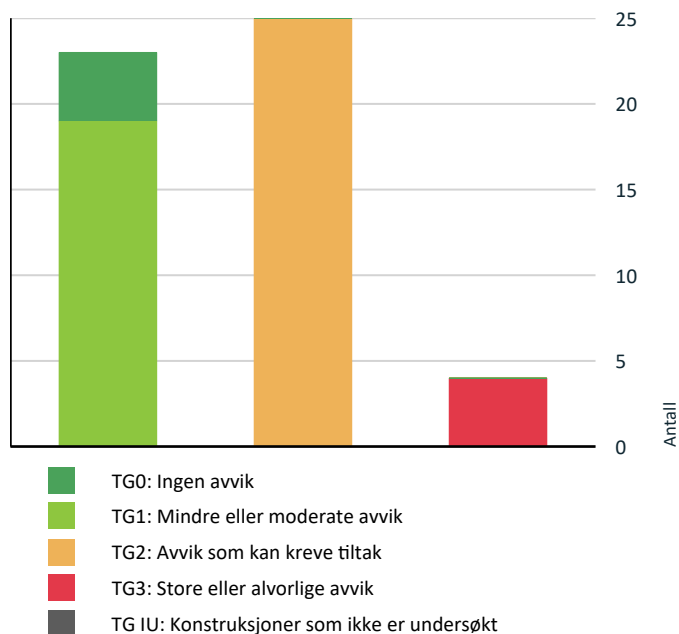
Garasje

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

Garasjen er tilbygd med åpent skjul/bod i senere tid - dette er ikke beskrevet på tegningen er da ikke byggemeldt/godkjent.

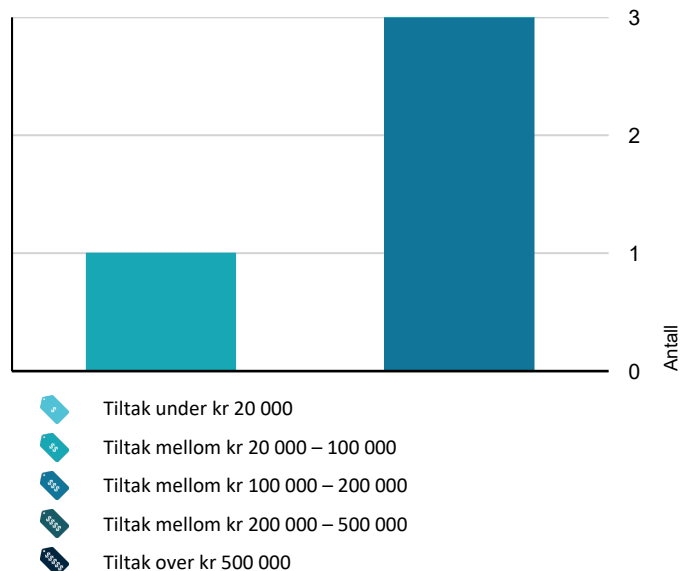
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tomten, terrasse, tak mv. var snødekket ved befaringen og dette gir begrensninger av inspeksjonen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 1 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje i tilbygd del [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 1 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Det er avvik i rømningsveier.

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeår iht. eier.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering

År	Beskrivelse
2006	Tilbygg i 1. etasje iht. eier og iht. matrikkelinformasjon. og kjelleretasje

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2006 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket på befaringen.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen 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.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2006 iht. eier.

Det er snøfangere på tilbygd del ved inngangssiden.
Det er snøfangere på taket på hele opprinnelig del.
Opplysning fra eier pga. snødekket tak på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på nordsiden på tilbygd del.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår.
Fasade/kledning har stående trebordkledning og det er liggende trebordkledning på gavler.
Trebordkledning er dels fra 2006 og dels fra 2019.
Opprinnelig del ble utvendig utforet og etterisolert i 2019 i forbindelse med ny trebordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Opprinnelig del har saltakskonstruksjon av tre med møneloft/kryploft/kaldloft.
Det er adkomst via enkel liten loftsluke på soverom i 2. etasje.
Loftet ble begrenset besiktiget fra loftsluken stående på en stige.

Det er kneloft/kaldloft på 1 side av 1 soverom med adkomst via luke i kneveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er spor etter mus med museavføring på kneloftet. Mus kan gjøre skader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak med musetetting.



Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilbygd del har saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.
Undertak av trebord.
Loftet ble begrenset besiktiget fra loftsluke på utvendig gavlvegg, stående på en stige.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer har produksjonsår 2005/2006 hovedsaklig.

Kjeller i opprinnelig del har koblede vinduer med enkle glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vridere/åpningsmekanismer er trege og enkelte vinduer er dermed vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vinduer har værslitasje med malingsflass og behov for overflatebehandling.

Vinduene i kjeller i opprinnelig del har generelt stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.

TG 2 Dører

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.

Terrassedører/balkongdører i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Terrassedør i stue er 2-fløyet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler terskelbeslag under terskel på entredøren i 1. etasje og på balkongdøren i 2. etasje - dette kan føre til inndriv av vann i konstruksjonen og skader.

Enkelte dører har værslitasje med malingsflass og behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inngangsparti med veranda, balkong og terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Balkong i 2. etasje i frittstående trekonstruksjon med spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Balkong i 1. etasje har synlige skjevheter - pga. dårlig fundamentering, dårlige grunnhorfold, tele i grunn eller en kombinasjon av dette.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.
- Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, parkett, teppe og betong,
Vegger: Trepanel, panelplater, malte flater, fliser og murpuss.
Himling: Malte flater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

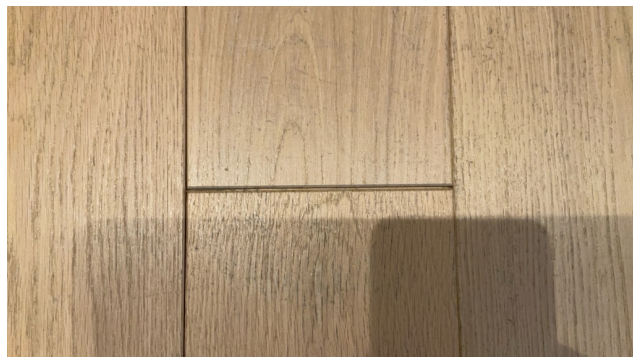
Det er bom (hulrom) og enkelte løse fliser i entre/gang i 1. etasje - årsak er ustabil underlag.

Det er gliper i enkelte skjøter på parkettgulvet i kjellerstue - årsak er materialkryp eller dårlig håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.



TG 2 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje i tilbygd del

Gulv i tilbygd del i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i kjellerstue og gangrom.

Gulv i opprinnelig del er fra byggeåret, har vesentlige skjevheter/avvik og er ikke avrettet.

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.

Avvikene beskriver gulv i tilbygd del.

Gulv i opprinnelig del er fra byggeåret, har vesentlige skjevheter/avvik og er ikke avrettet.

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 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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 1 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv på 2 soverom. Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Tilkoblet peisovn i stue.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

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

Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres pipehatt eller pipehatt må utbedres for å hindre sotvann.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Opprinnelig del har gulv av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det ble gjort enkle fuktsøk/stikkprøvesøk med overflateinstrument fuktindikator Protimeter MMS på tilgjengelige overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis i betonggulvet i kjelleretasje opprinnelig del.

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.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

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.



TG 1 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

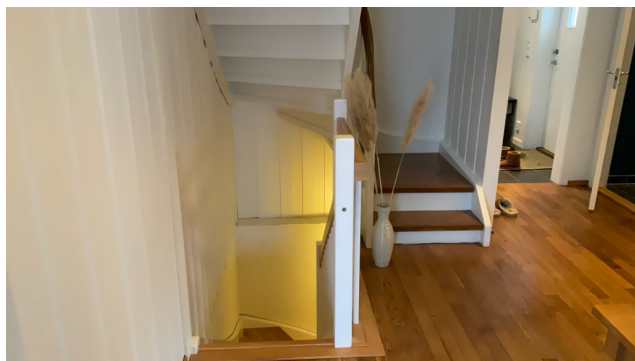
Kjellerstuen har gulv med parkett og veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue.

Det ble målt relativ luftfuktighet i veggene og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader. Iht. forskrift til avhendingsloven ble det foretatt hulltaking ett sted i U. etasje.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper.



TG 1 Innvendige dører

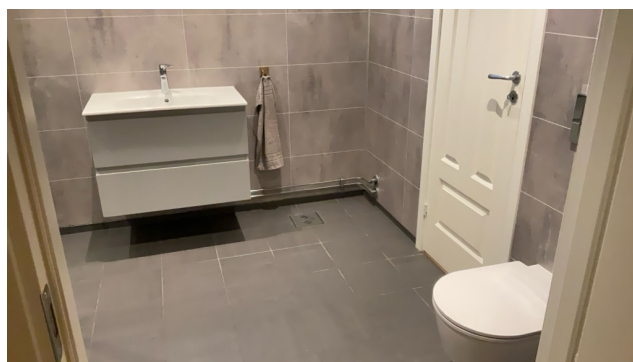
4-speils formpressede dører.

VÅTROM

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet har standard fra 2019 iht. eier.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingspanel.

Vurdering av avvik:

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

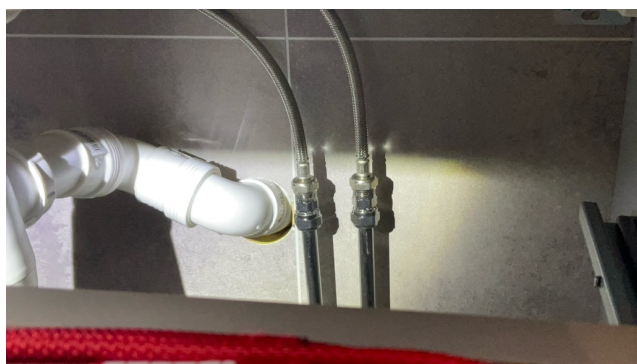
Det mangler fuge/tetting på rørgjennomføringer i baderomsplatene - dette kan føre til skader ved fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må utbedres.

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm. fra gulv ved dør til topp slukrist (inkl. nedsenket dusjnisje med ca. 15mm.)

Deler av gulvet er flatt og det er ingen oppkant med membran ved dørterskelen.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler oppkant på membranen ved dørterskel (deler av hovedgulvet er flatt) og dette er en mangel iht. preakseptert løsning i TEK17.

Fliser har stedvis sprang/ujevne overganger pga. dårlig håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

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

• Tiltak:

Det må etableres oppkant på membranen ved dørterskelen for å lukke avviket.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle andre tiltak.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra 2019 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

I sluket til høyre for servantskap ser det ut til at membranen kun er smurt over sluket og ikke klemmt tett under klemringen. Dette er ufagmessig og utett løsning som kan føre til fuktoppsug i betonggulvet og i ytterste konsekvens fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Det må foretas lokal utbedring av membranen i sluket for å lukke avviket.



KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom i kjelleretasje består av: Veggmont. wc. Dusjnisje med dusjdører. Servantskap og veggskap. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD/WC 1

Generell

Baderommet har standard fra 2006 iht. eier.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



1. ETASJE > BAD/WC 1

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater med våtromsmaling. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Svertesopp har oppstått pga. dårlig ventilasjon og/eller for lite varme.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.



1. ETASJE > BAD/WC 1

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet i dusjnisen har fall med totalt ca. 5mm.

Øvrigt gulv har ikke sluk.

Det er sluk under badekaret som har tett dekkside og fall på gulvet under badekaret er ikke mulig å måle.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

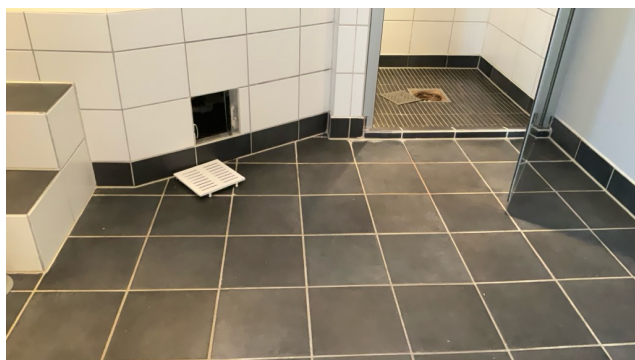
Det mangler sluk på hovedgulvet og eventuelt lekkasjevann fra installasjoner vil da ikke finne vei til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det må etableres fall mot sluket under badekaret og deksiden på badekaret må fjernes slik at eventuelt lekkasjevann finner vei til sluket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Fra 2006.
Det er synlig banemembran under dørterskelen.



1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc 1 i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdør. Boblekar med flissatt dekside. Benkeskap med 2 servanter og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.
- Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.

Baderomsinnredningen har slitasje og svelleskader pga. fuktpåkjenning. Boblekaret er defekt iht. eier.

Konsekvens/tiltak

- Skadet utstyr må skiftes.
- Lokal utbedring må utføres.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

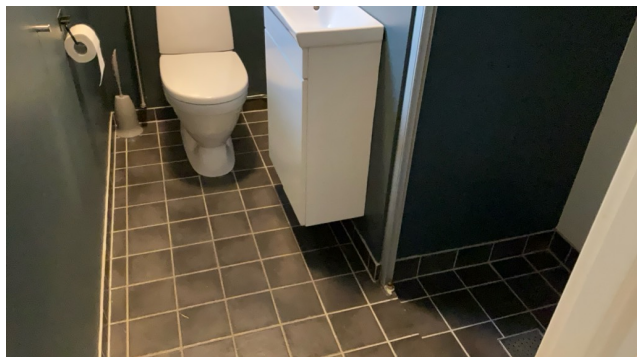
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i himling i kjeller under våtsonen på baderommet (åpent bjelkelag).
Det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

1. ETASJE > BAD/WC 2

Generell

Baderommet har standard fra 2006 iht. eier.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsmaling iht. eier. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/WC 2

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet er flatt og mangler fall til sluket.
Gulvet i dusjnisen er nedsenket med ca. 25mm. i forhold til øvrig gulv, men gulvet i dusjnisen er flatt og mangler fall til sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD/WC 2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra 2006 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det ser ut til at membranen kun er smurt over sluket og ikke klemt tett under klemringen. Dette er ufagmessig og utett løsning som kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det må foretas lokal utbedring av membranen i sluket for å lukke avviket.



1. ETASJE > BAD/WC 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc 2 i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise. Servantskap og speil.

1. ETASJE > BAD/WC 2

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med vindusspalte.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD/WC 2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra vaskerommet mot dusjnise bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har standard fra 2006 iht. eier.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsmaling. 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.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet er flatt og mangler fall mot sluket - det er motfall med ca. 5mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra 2006 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Det ser ut til at membranen kun er smurt over sluket og ikke klemmt tett under klemringen. Dette er ufagmessig og utett løsning som kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Det må foretas lokal utbedring av membranen i sluket for å lukke avviket.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Benkeskap, høyskap og overskap.

Fra 2006 med normal bruksslitasje.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med vindusspalte.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i himling under vaskerommet fra kjelleren. Det ble målt relativ luftfuktighet i konstruksjonen, 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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte fronter.

Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum av metall.

Ventilatorhette med avtrekk.

Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Kjøleskap.

Innredningen er fra 2006 og frontene ble malt i 2021.

Innredningen har normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er av plast (rør i rør) og deler av vannrør er av kobber.

Vannrør er dels fra 2006 og dels fra 2019 iht. eier.

I tilbygd del er det rørfordeler i bod med lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

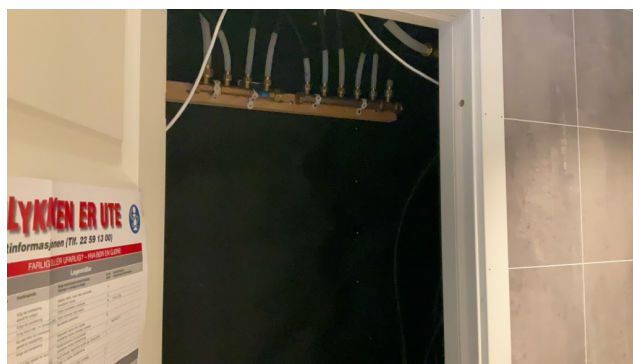
Vurdering av avvik:

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

Rør i rør system i opprinnelig del er avsluttet i himlingen i bod i kjelleretasjen og det er ikke fuktsikkert gulv med sluk (teppe på gulvet).

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra 2006 og 2019 iht. eier.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank 1 er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2005 og er plassert i bod i kjeller.

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.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

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

Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem på varmtvannstank når denne ikke er plassert i rom med sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstank 2 er på ca. 134 liter, har produksjonsår 2019 og er plassert i teknisk rom med lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg.

Det er gjort vesentlig oppgradering på anlegget i forbindelse med oppussing og tilbygg av boligen.

Det er fremvist Samsvarserklæring på utført arbeid i 2017. Det er ikke fremvist Samsvarserklæring på øvrig arbeid i boligen.

Det ble avholdt tilsyn på anlegget den 11.09.2017 og avvik som da ble avdekket er utbedret og tilsynssaken er avsluttet iht. dokument fra Elsikkerhet Norge AS datert 04.10.2017.

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.
1967
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?
Nei
Det eksisterer kun Samsvarserklæring på deler av arbeid utført i boligen.
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, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek

Tilstandsrapport

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?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2006 iht. eier.

Det er synlig grunnmursplate over terrenget på utvendig grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler topplst/klemlst på grunnmursplaten - vann kan da trenge inn på grunnmuren og forårsake fuktighet/skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres topplst/klemlst.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong i opprinnelig del og grunnmur av murte lettklinkerblokker i tilbygd del.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er enkelte riss/sprekker i grunnmur på opprinnelig del - årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport



- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Terrengforhold

Tomten rundt boligen er hovedsaklig flat.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra 2005 iht. eier.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk på inngangsparti/veranda, balkonger og terrasse har høyde ca. 85cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Avvik på rømningsvei gjelder vinduer i kjellerstue som ikke er egnet for rømning da disse er tophengslede og utadslående.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

256 m²/256 m²

Enebolig: 2 Trapperom, 2 Gang, 3 Bad, Kjellerstue, Teknisk rom, 4 Bod, Entré, 5 Soverom, Vaskerom, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 000 000

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 6 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 000 000

Konklusjon markedsverdi

6 000 000

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	M ² PRIS
1 Falletveien 3 ,1930 AURSKOG 200 m ² 1952 4 sov	27-05-2025	6 490 000	5 900 000		5 900 000	29 208
2 Hans Fjelds vei 22A ,1930 AURSKOG 193 m ² 1999 4 sov	11-05-2023	5 700 000	5 600 000		5 600 000	29 016
3 Tiurveien 2B ,1930 AURSKOG 142 m ² 1970 2 sov	15-06-2025	4 000 000	3 925 000		3 925 000	27 641
4 Hans Fjelds vei 7 ,1930 AURSKOG 204 m ² 1998 4 sov	24-09-2025	5 300 000	5 400 000		5 400 000	26 214
5 Tiurveien 32 ,1930 AURSKOG 215 m ² 1972 4 sov	01-09-2024	5 750 000	5 800 000		5 800 000	24 786
6 Jerpeveien 14 ,1930 AURSKOG 155 m ² 1971 2 sov	18-09-2025	3 750 000	3 900 000		3 900 000	22 941
7 Hans Fjelds vei 7 ,1930 AURSKOG 204 m ² 1998 4 sov	05-05-2024	4 690 000	4 600 000		4 600 000	22 330
8 Haukeveien 7 ,1930 AURSKOG 177 m ² 1970 3 sov	12-03-2025	4 300 000	4 500 000		4 500 000	21 028

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.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	370 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 220 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 500 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 700 000
--	------------	------------------

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

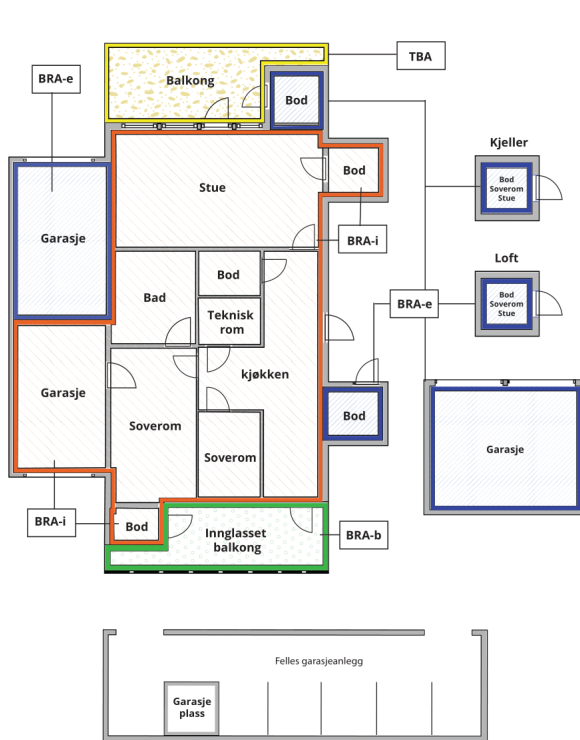
Hva er måleverdig areal?

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjelleretasje	98			98	
1. etasje	118			118	44
2. etasje	40			40	3
SUM	256				47
SUM BRA	256				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Trapperom, gang, bad/wc/vaskerom, kjellerstue, teknisk rom, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4		
1. etasje	Entré, bad/wc 1, soverom 1, soverom 2, gang/trapperom, bad/wc 2, vaskerom, kjøkken, stue		
2. etasje	Trapperom/gang, soverom 1, soverom 2, kontor		

Kommentar

Rom i kjeller opprinnelig del har takhøyde ca. 1,90 - 1,91 meter.

1 bod/kjellerrom har ikke måleverdig bruksareal pga. takhøyde mellom 1,85-1,88meter og er ikke medtatt i bruksarealet.

Rom i kjeller i tilbygd del har takhøyde ca. 2,35 meter.

Teknisk rom ved baderom i kjeller har ikke måleverdig bruksareal pga. smal bredde (under 0,60m) og er ikke medtatt i bruksarealet.

3 alkover og 1 kneloft i 2. etasje har ikke måleverdig bruksareal pga. lav takhøyde og er ikke medtatt i bruksarealet.

Terrasseareal (TBA) i 1. etasje er terrasse med ca. 32m², inngangsparti/veranda med ca. 6m² og balkong med ca. 6m² i 1. etasje.

Terrasseareal (TBA) i 2. etasje er balkong med ca. 3m² (målt til 2,5m² og avrundet).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det eksisterer ikke plantegning av kjelleretasjen og rom i kjelleretasjen er dermed ikke byggemeldt/godkjent iht. dagens bruk. (det eksisterer kun snittegning som beskriver at det er kjeller i bygningen.

Plantegningen av 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men bod beskrevet på tegningen eksisterer ikke (er en del av baderommet i dag).

Plantegningen av 2. etasje stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Kommentar

Åpent skjul/bod bak garasjen er ikke medtatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er tilbygd med åpent skjul/bod i senere tid - dette er ikke beskrevet på tegningen er da ikke byggemeldt/godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Tom Ødegård	901 80 055
07.1.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	190		0	1037.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Linåkerveien 32							
Hjemmelshaver Tom Ødegård							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde på Linåkermoen ca. 1km. syd for Aursmoen/handelssentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn.

Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter.

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.037,3m².

Tomten var snødekket ved befaringen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, 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 oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med betongtakstein. Snøfangere på 1 side av taket.

2 leddporter i trekonstruksjon.
Gangdør i enkel trekonstruksjon.

Garasjen er tilbygd med åpent skjul/bod med pulttakskonstruksjon av tre tekket med betongtakstein.

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
Egenerklæring	07.01.2026		Gjennomgått	9	Nei
Eier	06.01.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	22.12.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	06.01.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	28.05.2002		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger enebolig	21.06.2005		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.01.2026	

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.