

Tilstandsrapport

📍 Friheten 5 A og B, 1940 BJØRKELANGEN

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 71, bnr. 127

Markedsverdi

3 750 000

Areal (BRA): Enebolig med sokkelleilighet 174 m², Garasje 26 m²



Befaringsdato: 22.05.2023

Rapportdato: 26.05.2023

Oppdragsnr.: 10816-23072

Referansenummer: GB8282

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen



Gyldig rapport
26.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Petter Larsen
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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig med sokkelleilighet og frittstående garasje.

Eneboligen ble oppført i 1987.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasje ble oppført i 1992.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig med sokkelleilighet - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon av tre. Kaldloft/kryploft.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.

Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

2 entredører i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt med 2-lags glass.

2 balkong/verandadører i malt trekonstruksjon med 2-lags glass.

Balkong i trekonstruksjon på punktfundamentering/trestolper. Spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon.

Veranda over del av U. etasje. Veranda har spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Det antas å være tettesjikt med takpapp, takmembran eller lignende under spaltegulv av tre. Taktekkingen her antas å være fra byggeåret.

Terrasse på mark med spaltegulv av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, laminat, gulvbelegg og parkett.

Vegger: Malte flater/strie, tapet, panelplater og trepanel.

Himling: Himlingsplater.

Gulv i U. etasje er av betongdekke.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Trapp: 180 graders malt tretrapp.

Innerdører: 4-speils formpressede hvite dører. 1 dør med glassfelt. Malte 3-speils tredører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue 1. etasje. Luft-til-luft varmepumpe i stue 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme bad/wc i 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme i entre/gang hoveddel.

Elektrisk gulvvarme i stue sokkelleilighet. Elektrisk stråleovn bad/wc/vaskerom i sokkelleilighet.

Diverse elektriske varmekilder forøvrig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall.

Opplegg for vaskemaskin. Benk, overskap og høyskap.

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc.

Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, speil og lys.

Bad/wc/vaskerom i sokkelleilighet består av: Gulvmont. wc. Servant. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av:

Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning i sokkelleilighet består av:

Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum av metall.

Ventilator med kullfilter.

Opplegg for oppvaskmaskin.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom består av: Gulvmont. wc, servant og diverse skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannrør er av kobber.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerom.
Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid.
Røykvarslere og håndslukkeapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn antas av fjell/sprengstein.
Det antas å være drenering med drensrør rundt grunnmur.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmur av betong.
Tomten er skrånende ned mot øst.
Terrenget på vestsiden er flatt inntil grunnmur med singel (drenerende masser).
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledning er av plast (PEL).
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	200 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	174 m ²
Totalpris	3 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig med sokkelleilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
U. etasje (hoveddel)	43	39	4
U. etasje (sokkelleilighet)	51	51	0
1. etasje	80	80	0
Loft	0	0	0
Sum	174	170	4
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	26	0	26
Sum	26	0	26

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med sokkelleilighet

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

1. etasje stemmer med dagens bruk.
1 soverom i U. etasje hoveddel er på tegningen beskrevet som/godkjent som bod.

Entre og soverom i sokkeleilighet har avvik på utførelse/størrelse iht. tegningen.

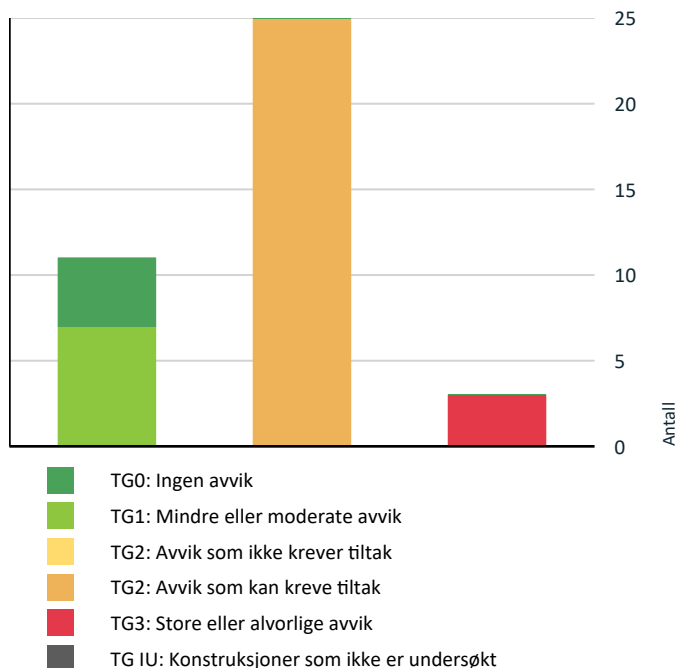
Garasje

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

Størrelse på garasjen stemmer iht. tegningen. Det er avvik på utførelse av taket iht. tegningen.

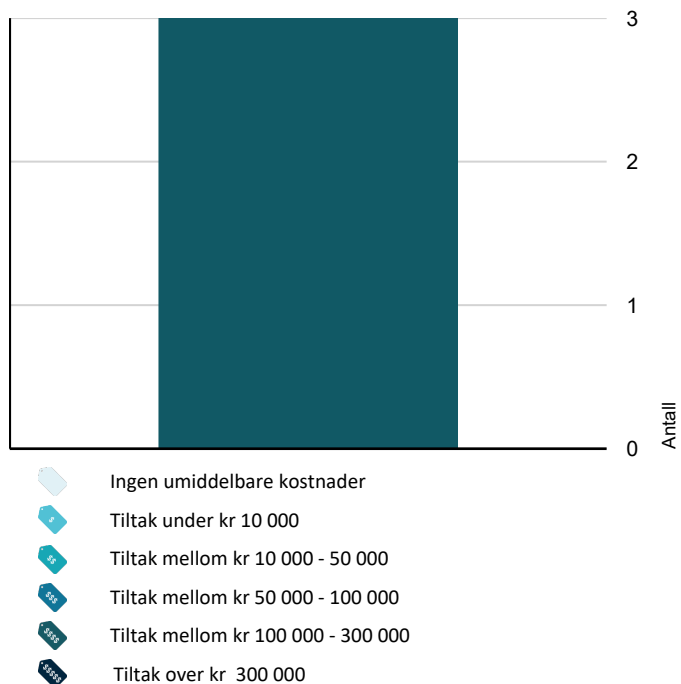
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med sokkelleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Generell > Bad/wc

[Gå til side](#)

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

Utstyr og innredninger har bruksslitasje. Det er bom (hulrom) i fliser og riss/slitasje i flisfuger. Det er sprekker i enkelte fliser. Det er ukjent type tettesjikt/membran. Gulvet har kun marginalt fall til sluk med totalt ca. 10mm fra gulv ved dør til slukrist.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Vaskerommet har nådd forventet brukstid som våtrom. Vaskerommet har bruksslitasje på gulv, overflater og innredninger. Det mangler murpuss og overflatebehandling på 1 vegg. Det er ufagmessig tetting av gulvbelegg rundt sluk og rundt rørgjennomføringer. (utett løsning).



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Bad/wc/vaskerom

[Gå til side](#)

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

Baderommet fremstår med enkel og ufagmessig standard med bruksslitasje og behov for rehabilitering. Gulvet mangler sluk. Avløpet fra dusjkabinettet går igjennom veggen til vaskerom (tilstøtende rom i hoveddel).



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendig trekledning/fasade har svertesopp og fremstår med vedlikeholdsbehov.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Undertaket er misfarget.

Det er misfarging av takkonstruksjon og undertak antas pga. kondens fra luftlekkasjer fra varme rom. Det er glipe i loftsluke som gjør at varm luft trenger inn på loftet og vil skape kondens på vinterstid.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Vinduene har generelt stor slitasje. Det er svertesopp på innvendige vindusrammer. Vinduene har begrenset gjenværende brukstid. Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler terskelbeslag/tetting i bunn utvendig på entredører. Entredører har utvendig slitasje og behov for overflatebehandling.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket har høyde ca. 90 cm. som var byggeårets krav. Det er stedvis noe skjevheter i terrasse. Det er et generelt behov for vask og vedlikehold med overflatebehandling av utvendige bygningsdeler.

! Utvendig > Utvendig inngangsparti [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Flisene har bom (hurom), sprekker og det er stedvis løse fliser.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Med bla.:

Det er stedvis bom (hulrom) i gulvfliser.
Det er svelling i laminatskjøter.
Det er sprekker i parkettgulv.

Boligen har et generelt behov for overflatebehandling og renovering for å møte dagens krav til standard.

! Innvendig > Gulv mot grunn - gulv i U. etasje [Gå til side](#)

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

Det ble stedvis målt planavvik med ca. +/- 10mm. på 2 meters lengde.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Panelplater er montert direkte på grunnmur uten luftespalte/utlekting og dette er ikke anbefalt løsning. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Del av kjøkkeninnredning er av nyere dato og har normalt god standard.

! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet har enkel standard med bruksslitasje på gulv, overflater og innredninger.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen er tilkoblet strøm via skjøteledning og dette er ikke forskriftsmessig tilkobling.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er avvik:

Deler av tomten har dårlig fall fra grunnmur.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeår iht. eier og iht. tegninger.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

TG 2

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



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig trekledning/fasade har svertesopp og fremstår med vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig trekledning/fasade har behov for fasadevask og overflatebehandling med maling/beis.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Valmet takkonstruksjon av tre. Kaldloft/kryp loft.
Undertak av sutaksplater.
Loftet ble begrenset besiktiget fra området rundt loftsluken.



Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det er misfarging av takkonstruksjon og undertak antas pga. kondens fra luftlekkasjer fra varme rom.

Det er glippe i loftsluke som gjør at varm luft trenger inn på loftet og vil skape kondens på vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Loftsluke bør utbedres.

Dampsperre/tetting mot øvrige rom bør undersøkes nærmere.

Vinduer

TG 2

Malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Vinduene har generelt stor slitasje. Det er svertesopp på innvendige vindusrammer.

Vinduene har begrenset gjenværende brukstid.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Dører

TG 2

2 entredører i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt med 2-lags glass.

2 balkong/verandadører i malt trekonstruksjon med 2-lags glass prod. 2021/2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler terskelbeslag/tetting i bunn utvendig på entredører.

Entredører har utvendig slitasje og behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkong i trekonstruksjon på punktfundamentering/trestolper. Spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon.

Veranda over del av U. etasje. Veranda har spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Det antas å være tettesjikt med takpapp, takmembran eller lignende under spaltegulv av tre. Taktekingen her antas å være fra byggeåret.

Terrasse på mark med spaltegulv av tre.



Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket har høyde ca. 90 cm. som var byggeårets krav.

Det er stedvis noe skjevheter i terrasse.

Det er et generelt behov for vask og vedlikehold med overflatebehandling av utvendige bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstand på tettesjikt/membran under veranda/over del av U. etasje bør undersøkes nærmere.

Utvendig inngangsparti

TG 2

Betongdekke med fliser.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flisene har bom (hurom), sprekker og det er stedvis løse fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

INNENDIG

Overflater

TG 2

Gulv: Fliser, laminat, gulvbelegg og parkett.

Vegger: Malte flater/strie, tapet, panelplater og trepanel.

Himling: Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Med bla.:

Det er stedvis bom (hulrom) i gulvfliser.

Det er svelling i laminatskjøter.

Det er sprekker i parkettgulv.

Boligen har et generelt behov for overflatebehandling og renovering for å møte dagens krav til standard.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille - gulv i 1. etasje

TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvkonstruksjonen er fra byggeåret.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Tilstandsrapport

Gulv mot grunn - gulv i U. etasje

TG 2

Gulv er av betongdekke. Gulvkonstruksjonen er fra byggeåret. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

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.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. +/- 10mm. på 2 meters lengde.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

1-løps elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue 1. etasje.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

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



Rom Under Terreng

TG 2

1 soverom i hoveddel U. etasje har laminatgulv og vegger av panelplater.

Hulltaking er foretatt. Det ble ikke påvist fuktskader.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Panelplater er montert direkte på grunnmur uten luftespalte/utlekting og dette er ikke anbefalt løsning.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig.

Dersom etasjen en gang skal renoveres bør veggene lektes ut og det bør lages luftespalte mellom vegg og grunnmur.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

180 graders malt tretrapp.



Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør monteres håndløper på vegg.

Innvendige dører

TG 2

4-speils formpressede hvite dører. 1 dør med glassfelt.
Malte 3-speils tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

TG 3

Bad/wc har teknisk standard fra byggeåret.

Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, speil og lys.

Gulv: Keramiske fliser.

Vegger: Keramiske fliser.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med vifte i yttervegg.



Vurdering av avvik:

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

Utstyr og innredninger har bruksslitasje.

Det er bom (hulrom) i fliser og riss/slitasje i flisfuger.

Det er sprekker i enkelte fliser.

Det er ukjent type tettesjikt/membran.

Gulvet har kun marginalt fall til sluk med totalt ca. 10mm fra gulv ved dør til slukrist.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

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



U. ETASJE (HOVEDDEL) > VASKEROM

Generell

TG 3

Vaskerommet har teknisk standard fra byggeåret.
Vaskerommet består av: Vaskeum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Benk, overskap og høyskap.
Gulv: Gulvbelegg. Gulvet har fall til sluk.
Vegger: Malt murpuss og lettklinkerblokker uten murpuss.
Oppvarming: Ingen fast varmekilde.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med himlingsventil.



Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har nådd forventet bruksstid som våtrom.
Vaskerommet har bruksslitasje på gulv, overflater og innredninger.
Det mangler murpuss og overflatebehandling på 1 vegg.
Det er ufagmessig tetting av gulvbelegg rundt sluk og rundt rørgjennomføringer. (utett løsning).

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vaskerommet har vegger av murte lettklinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig.
Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

U. ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

Generell

TG 3

Bad/wc/vaskerom har teknisk standard fra 1992 da sokkelleiligheten ble etablert (iht. tegning).
Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Servant. Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulv: Fliser.
Vegger: Fliser.
Oppvarming: Elektrisk stråleovn.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Baderommet fremstår med enkel og ufagmessig standard med bruksslitasje og behov for rehabilitering.
Gulvet mangler sluk. Avløpet fra dusjkabinettet går igjennom veggen til vaskerom (tilstøtende rom i hoveddel).

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Rommet har vegger av murte lettklinkerblokker og hulltaking er dermed ikke mulig.
Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

U. ETASJE (SOKKELLEILIGHET) > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum av metall.
Ventilator med kullfilter.
Opplegg for oppvaskmaskin.



Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).
- Del av kjøkkeninnredning er av nyere dato og har normalt god standard.

Konsekvens/tiltak

- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Opplegg for oppvaskmaskin.



Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak

- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

U. ETASJE (HOVEDDEL) > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom består av: Gulvmont. wc, servant og diverse skap.
Oppvarming: El-panelovn.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med himlingsventil.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet har enkel standard med bruksslitasje på gulv, overflater og innredninger.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannrør er av kobber. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

SPESIALROM

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Innvendige avløpsrør er av plast. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter.

Varmesentral

TG 2

Luft til luft varmepumpe i stue. Produksjonsår 2007.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen er tilkoblet strøm via skjøteledning og dette er ikke forskriftsmessig tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres forskriftsmessig elektrisk tilkobling.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerom.



Elektrisk anlegg

TG 2

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 dels fra byggeåret og dels fra nyere tid.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget.

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

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

Ukjent

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

Ukjent

4. 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

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på el-kontroll i boligen fra senere tid, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



Branntekniske forhold

! TG 0

Røykvarslere og håndslukkeapparater.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn antas av fjell/sprengstein.

Drenering

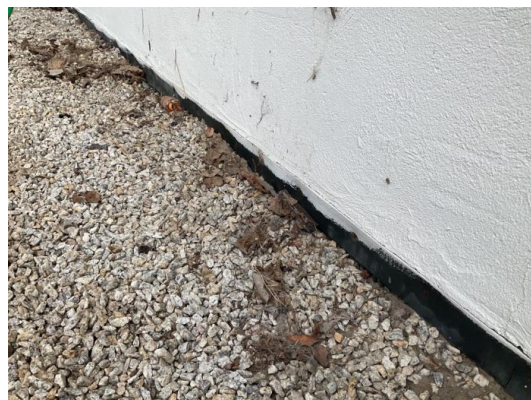
! TG 2

Det antas å være drenering med drensør rundt grunnmur.

Det er synlig grunnmursplate.

Dreneringen antas å være fra byggeåret.

Drenering mot syd er utbedret/skiftet i senere tid.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmur

! TG 1

Forstøtningsmur av betong.



Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 2

Tomten er skrånende ned mot øst.

Terrenget på vestsiden er flatt inntil grunnmur med singel (drenerende masser).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av tomten har dårlig fall fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fall på terrenget fra grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledning er av plast (PEL). Fra byggeåret.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår

1992

Kommentar

Byggeår iht. eier og iht. tegninger.

Standard

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

Det må påregnes oppgradering av bygningen bla. iht. kommentarer gitt nedenfor under punktet vedlikehold.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov og mangler med bla.:

- Det er skjevheter i konstruksjonen antas pga. dårlig og sviktende fundamentering. Det er dårlig understøtte stedvis under fundamenter.
- Det er sprekker/setningsskader i konstruksjonen.
- Det mangler forkantbord (tetting mellom takrenner og takstein).
- Takrenner har slitasje og enkelte skader.

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.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.
Vegger er oppført med murte lettklinkerblokker.
Vegger utvendig har murpuss og er malt.
Valmet takkonstruksjon av tre.
Yttertak er tekket med betongtakstein.

Vippeport i trekonstruksjon.
Gangdør i trekonstruksjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

174 m²/170 m²

Enebolig med sokkelleilighet: 2 Entré, Gang, 5 Soverom, Kott, Toalettrom, Vaskerom, Bad/vaskerom, 2 Kjøkken, 2 Stuer, Trapperom, Bad

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 750 000

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 3 750 000

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

3 750 000

Konklusjon markedsverdi

3 750 000

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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Taietveien 26 ,1940 BJØRKELANGEN 109 m ² 2021 3 sov	31-03-2022	4 275 000	4 000 000	0	4 000 000	36 697
2 Taietveien 25 ,1940 BJØRKELANGEN 122 m ² 2017 4 sov	04-01-2023	3 990 000	3 950 000	0	3 950 000	32 377
3 Kløverbakken 12 ,1940 BJØRKELANGEN 139 m ² 1969 3 sov	11-09-2022	4 000 000	4 300 000	0	4 300 000	30 935
4 Burholhagen 14 ,1940 BJØRKELANGEN 168 m ² 1984 4 sov	07-08-2022	4 500 000	4 900 000	0	4 900 000	29 167
5 Taietveien 11 ,1940 BJØRKELANGEN 121 m ² 2001 3 sov		3 650 000	3 500 000	0	3 500 000	28 926
6 Søybyveien 25 ,1940 BJØRKELANGEN 125 m ² 1986 3 sov	02-10-2022	3 600 000	3 425 000	0	3 425 000	27 400
7 Borgerveien 15 ,1940 BJØRKELANGEN 152 m ² 1976 3 sov	29-09-2022	4 200 000	4 000 000	0	4 000 000	26 316
8 Stigen 12 ,1940 BJØRKELANGEN 183 m ² 2000 5 sov	21-08-2022	4 200 000	4 300 000	0	4 300 000	23 497

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. Pr. 2023.	Kr.	19 600
Eiendomsskatt. Pr. 2023.	Kr.	4 226
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	54 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med sokkelleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med sokkelleilighet	Kr.	2 450 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 570 000

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.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig med sokkelleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
U. etasje (hoveddel)	43	39	4	Entré , Gang/trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Toalettrom , Vaskerom	Kott
U. etasje (sokkelleilighet)	51	51	0	Entré , Soverom , Bad/wc/vaskerom , Kjøkken , Stue	
1. etasje	80	80	0	Trapperom/gang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken , Stue	
Loft	0	0	0		
Sum	174	170	4		

Kommentar

Kaldloft/kryploft har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige og loft har ikke måleverdig areal.

Innervegg som deler hoveddel og sokkelleiligheten i U. etasje er medtatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje stemmer med dagens bruk.

1 soverom i U. etasje hoveddel er på tegningen beskrevet som/godkjent som bod.

Entre og soverom i sokkeleilighet har avvik på utførelse/størrelse iht. tegningen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 1 soverom i hoveddel U. etasje har kun ett lite høytsittende vindu og er iht. tegningen godkjent som bod.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	26	0	26		Garasje
Sum	26	0	26		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Størrelse på garasjen stemmer iht. tegningen. Det er avvik på utførelse av taket iht. tegningen.

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2023	Petter Larsen	Takstingeniør
	Maja Kristine Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	71	127		0	1023.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Friheten 5 A og B							
Hjemmelshaver							
Maja Kristine Bjørnsdatter Lund							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde på Bjørkelangen.
Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.
Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

Eiendommen ligger ca. 1,5 km. øst for handelssentrum i Bjørkelangen.

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, 1.023m².
Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.
Hagen er opparbeidet med plen og diverse beplantning.
Forøvrig naturtomt med naturlig vegetasjon og trær.
Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk	28.04.2023	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Egenerklæring	25.04.2023		Gjennomgått	5	Nei
Tegning garasje		Byggesaksstemplet 13.11.1991.	Gjennomgått	2	Nei
Tegning enebolig		Byggesaksstemplet 07.01.1987.	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart		Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått	0	Nei
Eier		Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått	0	Nei
Tegning enebolig		Byggesaksstemplet 13.11.1991. I forbindelse med bruksendring av U. etasje.	Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GB8282>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon