

Tilstandsrapport

📍 Festningsveien 12 A, 1940 BJØRKELANGEN

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 2, bnr. 184

Markedsverdi

8 500 000

Areal (BRA): Enebolig m/hybel 343 m²



Befaringsdato: 25.01.2024

Rapportdato: 30.01.2024

Oppdragsnr.: 11763-22072

Referansenummer: XO2078

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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

Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097



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 BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 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

Enebolig m/hybel - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Lite kaltloft.
Synlige lufteventiler i gavler og i skråhimling for lufting av loft.
Undertak av rupanel.
Taktekkingen er av tegltakstein og taket er besiktiget fra bakkenivå/balkong i 2.etg.
Hvit stål takrenner og nedløp.
Røde gradrenner, pipebeslag og snøfangere.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.
U.etg. med pusset og malt mur.

Vinduer/dører:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Fra byggeår.
Dobbel entredør med sporfrest inn/utside.
Dobbel terrassedør i 1. - og 2.etg. med lav brystning og glassfelt.

Dør hybel:

Entredør med sporfrest utside og glassfelt. Fra byggeår.

Stor terrasse ved 1.etg. Fundamentert på støpte søylepunkter. Treverk i stolper. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.
Tett gulv/tak i terrasse over carport og inngang/porter i u.etg. Tettet med blikkplater mellom bjelker og blikkeslag over bjelker.
Takrenne på innside av bærende limtretrager.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling hoveddel:

Gulv: Flis, skifer og parkett.
Vegger: Slette malte flater, malt trepanel, MDF smartpanel, skifer og flis.
Himling: Malt trepanel, MDF smarttak og slette malte plater.

Rom/overflatebehandling hybel:

Gulv: Flis og parkett.
Vegger: MDF smartpanel og baderompanel.
Himlinger: Malt trepanel og MDF smarttak.

Etasjeskiller:

Mellom u.etg. og 1.etg. er av lettbetongelementer med påstøp. Trebjelkelag til 2.etg.

Radonmåling:

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.
Radonmåling utført høst/vinter 2011.

Pipe/ildsteder:

2 stk. elementpiper. Sotluke i garasje og i hybel.
Skiferpeis m/innsats i hall m/trapp, peis m/innsats i stue/kjøkken 1.etg. og peis med oppvarming av varmtvann i stor stue 1.etg.
Peisovn i stue 2.etg.

Hulltaking, rom under terreng:

Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendige trapper:

2 stk. 180° trapper med malte vanger og rekkverk. Oljet eik i trinn og håndreke.

Innerdører:

3-speil malte kompakte dører. En dobbel dør til stor stue med glass.

Garasje i u.etg.:

Skiferfliser på gulv og slukrenne mellom porter.
Det er bilde-dokumentasjon på bruk av membran under fliser.
1 stk. dobbel isolerte leddporter i stål med motor.
Tilgang til boligen via dør til teknisk rom/vaskerom.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad 1.etg.:
Bad bygget etter teknisk forskrift 2010. Foreligger bilde- dokumentasjon på membran.
Flis på vegger og slett malt innvendig tak.
Flislagt gulv. Oppvarming med vannbåren gulvvarme og elektriske varmekabler.
Synlig klemt mansjett i sluk.
Det er målt 22mm fall på gulv fra topp flis ved terskel til slukrist. Rommet fungerer med dette

Beskrivelse av eiendommen

avviket. Det er opplyst fra eier at membran er ført opp mot terskel.

Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Gulvstående servantskap med heldekkende servant. Gulvstående toalett og dusjkabinett.

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det i vegg med mulighet for hulltaking er plassert samleskap for vannrør.

Det har vært dusjkabinett i rommet fra badet var nytt.

Det ble foretatt overflatefuktsøk rundt dusjkabinett. Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier ved søk.

Bad 2.etg.:

Bad bygget etter teknisk forskrift 2010. Foreligger bilde- dokumentasjon på membran.

Flis på vegger og slett malt innvendig tak.

Flislagt gulv, oppvarming med elektriske varmekabler.

Ca. 10mm nedsenk i dusjsone.

Plastsluk under badekar og stål- slukrenne i dusj.

Underliggende banemembran.

Servantskap med slette fronter, 2 skuffer.

Heldekkende servant. Veggmontert toalett, hjørne badekar og dusjvegger i glass.

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Målt i vegg bak dusjsone.

Det er opplyst fra eier at det er montert vannstoppsystem i vegg bak blandedbatteri til dusj.

Vaskerom/teknisk rom u.etg.:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Foreligger dokumentasjon med bilder.

Baderomsplater og malt murpuss på vegger. Malt panel i himling.

Flislagt gulv, oppvarming delvis med vannbåren gulvvarme. Sløyfer til andre rom går gjennom gulvet.

Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Innredning med folierte skrog og profilerte fronter. Nedfelt utslagsvask i stål. Høyskap med plass/opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Integrert kjøleskap i høyskap.

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er murvegger i alle vegger i vaskerom.

Bad/vaskerom, hybel:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Foreligger dokumentasjon med bilder av membran.

Baderomsplater på vegger og malt trepanel på innvendig tak.

Flislagt gulv. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Eller panelovn.

Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Bilder av gulv/vegger.

Servantskap med slette fronter, laminat plate og toppmontert servant. Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via vifte i yttervegg.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Ble tatt hull fra soverom, på bakside av dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning hoveddel består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag i stål med enkel kum. Integrert komfyr, dampkomfyr i høyskap, platetopp, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Ventilator for avtrekk. Glassplate mellom benk- og overskap.

Brek vinkel/kjøkkenøy med sitteplasser.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning i hybel består av:

Folierte skrog med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål.

Plass til komfyr og kjøleskap. Opplegg for oppvaskmaskin.

MDF smartpanel mellom benk- og overskap.

Kjøkkenventilator med kullfilter/omluft.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besiktiget i rørskap.

Fordeleskap til vann plassert i vegg mellom soverom og bad 1.etg. til kjøkken og begge bad. Vannrør ligger åpent på vegg i vaskerom/teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Ventilasjonsaggregat plassert i isolert knekott i 2.etg.

Varmtvann til forbruk og gulvvarme i stor 1000L tank i teknisk rom.

Oppvarming av vann med solfangere plassert på tak av boligen, varmekappe på peis i stor stue eller med strømkolbe.

Styringssystem plassert på vegg i teknisk rom. Det anbefales og sette seg inn i hvordan systemet fungerer. Eier vil foreta opplæring av systemet.

Hoveddel i Boligen er bygget som smarthus med automatisert styring av strøm, lys og varme. Det kan overvåkes og fjernstyres via app på telefon. Veggbrytere er programmerbare og oppførsel kan endres etter behov.

Det er programmert inn eget nattmodus og bortemodus med kutt av strøm til installasjoner som ikke er i bruk. Bevegelsessensorer på lys i fleste rom.

Det anbefales og sette seg inn i systemet. Eier vil sørge for opplæring av dette.

Det er vannbåren varme i alle gulv i kjeller, og 1.etg. med unntak av vaskerom. Det går noen sløyfer ut fra samle-skap som går gjennom vaskeroms-gulv, men det er ikke anlagt egen sone der.

Det også lagt elektriske varmekabler, i inngangen i kjeller, kjøkken/spisestue og på bad i 1.etg. Dette i tillegg til vannbåren varme i disse rommene.

Samleskap for gulvvarme plassert i vaskerom/teknisk rom.

Skjult el-anlegg i boligen. sikringsskap plassert i vaskerom/teknisk rom i u.etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Drenering fra byggeår.

Det ble opplyst fra eier at grunnmur er isolert utvendig med drensplater, samt grunnmursplast på utside av plate.

Tilbakefylling mot grunnmur består hovedsakelig av løseleca med grovere stein som toppmasse.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er, antatt, stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmur ved hage/tomtedele i tørrstablet granitt. Mur rettet opp/re-stablet høst 2023. Skrånende fjelltomt. Byggegropp er sprengt ut i fjell.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	343 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	343 m ²
Totalpris	8 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig m/hybel

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1.etg.	122	0	0	122
2.etg.	103	0	0	103
U.etg.	71	0	0	71
Hybel	47	0	0	47
Sum	343	0	0	
Sum BRA	343			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 11 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

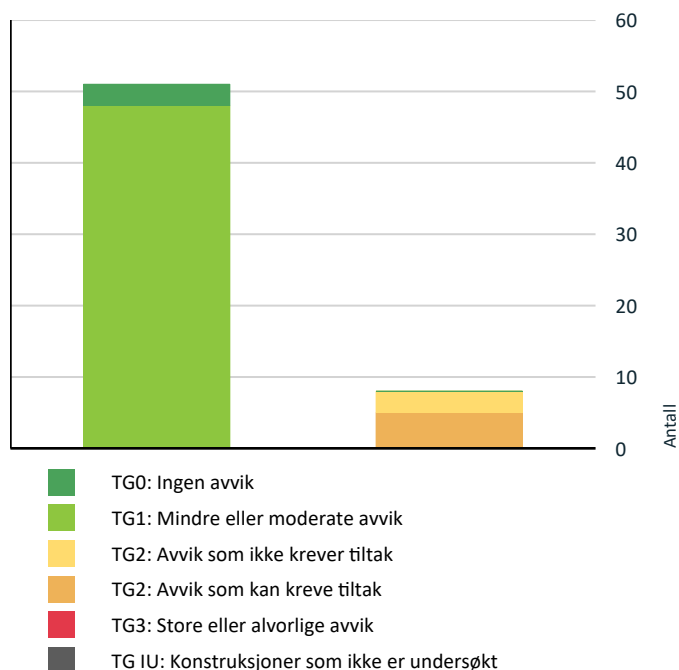
Enebolig m/hybel

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

Rominndeling i 2.etg. er omgjort. Vegg mellom trapp og kjøkken er fjernet.

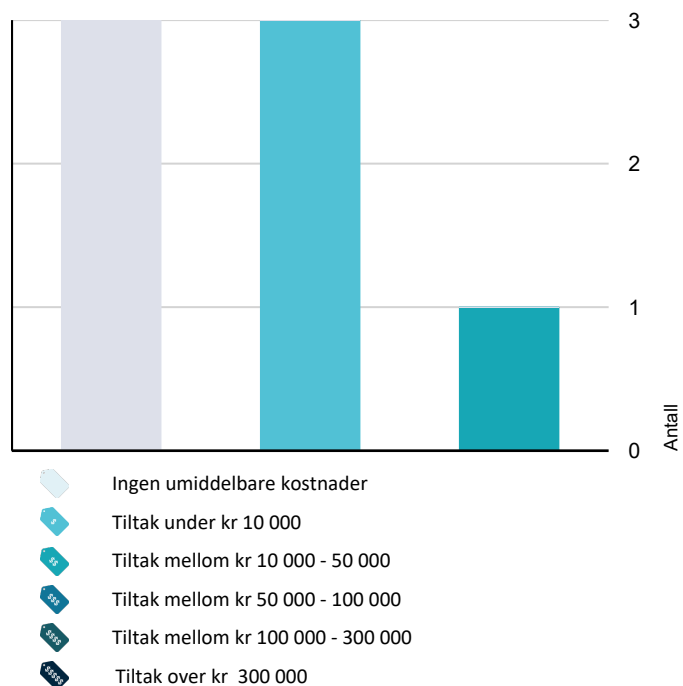
Sammendrag av boligens tilstand

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

El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiervesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/hybel

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hybel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Hybel > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/HYBEL

Byggeår

2011

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligen er bebodd

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av tegltakstein og taket er besiktiget fra bakkenivå/balkong i 2.etg.

Nedløp og beslag

Hvit stål takrenner og nedløp.
Røde gradrenner, pipebeslag og snøfangere.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Lite kaltloft.
Synlige lufteventiler i gavler og i skråhimling for lufting av loft.
Undertak av rupanel.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeår.

Dører

Dobbel entredør med sporfrest inn/utside.
Dobbel terrassedør i 1. - og 2.etg. med lav brystning og glassfelt.

Dør leilighet.

Entredør med sporfrest utside og glassfelt. Fra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse ved 1.etg. Fundamentert på støpte søylepunkter. Treverk i stolper. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.
Tett gulv/tak i terrasse over carport og inngang/porter i u.etg. Tettet med blekkplater mellom bjelker og blikkeslag over bjelker. Takrenne på innside av bærende limtreddrager.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverk er for lavt iht. dagens krav.
Det ble opplyst om at det kan komme små mengder med vann i ytterkant på tett terrassegulv ved mye regn.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

Rom/overflatebehandling hoveddel:
Gulv: Flis, skifer og parkett.
Vegger: Slette malte flater, malt trepanel, MDF smartpanel, skifer og flis.
Himling: Malt trepanel, MDF smarttak og slette malte plater.

Overflater hybel

Rom/overflatebehandling hybel:
Gulv: Flis og parkett.
Vegger: MDF smartpanel og baderompanel.
Himlinger: Malt trepanel og MDF smarttak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis høy bruksslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes noe overflatebehandling.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom u.etg. og 1.etg. er av lettbetongelementer med påstøp. Trebjelkelag til 2.etg.

Tilstandsrapport

! TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.
Radonmåling utført høst/vinter 2011.

! TG 2 Pipe og ildsted

2 stk. elementpiper. Sotluke i garasje og i hybel.
Skiferpeis m/innsats i hall m/trapp, peis m/innsats i stue/kjøkken 1.etg. og peis med oppvarming av varmtvann i stor stue 1.etg.
Peisovn i stue 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

For liten ildfast plate/skifer under peis i stue/kjøkken 1.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales montering av større ildfast plate under ildsted.
Det er opplyst av eier at peis på kjøkken ikke har vært i bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Rom Under Terreng

Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

! TG 1 Innvendige trapper

2 stk. 180° trapper med malte vanger og rekkverk. Lakkert eik i trinn og håndrekke.

! TG 1 Innvendige dører

3-speil malte kompakte dører. En dobbel dør til stor stue med glass.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Garasje i u.etg. med skiferfliser på gulv og slukrenne mellom porter.
Det er bilde-dokumentasjon på bruk av membran under fliser.
1.stk. dobbel isolerte leddporter i stål med motor.
Tilgang til boligen via dør til teknisk rom/vaskerom.

VÅTROM

U.ETG. > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Foreligger dokumentasjon med bilder.

U.ETG. > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater og malt murpuss på vegger. Malt panel i himling.

U.ETG. > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv, oppvarming delvis med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- 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.

Gulv har kun 8mm fall. Totalt 12mm fra topp membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Rommet fungerer med dette avviket. Det bør dog utvises forsiktighet med vannsøl i rommet

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U.ETG. > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

U.ETG. > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med folierte skrog og profilerte fronter. Nedfelt utslagsvask i stål. Høyskap med plass/opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Integrert kjøleskap i høyskap.

U.ETG. > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Tilstandsrapport

U.ETG. > VASKEROM

! TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er murvegger i alle vegger i vaskerom.

HYBEL > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Foreligger dokumentasjon med bilder av membran.

HYBEL > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malt trepanel på innvendig tak.

HYBEL > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Eller panelovn.

Vurdering av avvik:

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

Bad/vaskerom i hybel: Gulv flatt fra flis ved terskel til slukrist. Noe negativt fall fra området rundt toalett til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er installert dusjkabinett i rommet og våtrommet fungerer med dette avviket

Det bør dog utvises forsiktighet med vannsøl på gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HYBEL > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Bilder av gulv/vegger.

HYBEL > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med slette fronter, laminat plate og toppmontert servant. Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

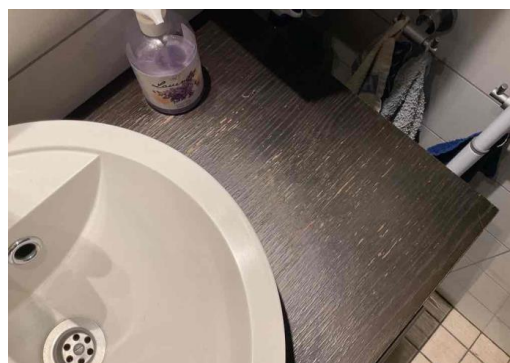
Plate på servantskap i hybel med slitasje/bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling av plate.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Slitt plate

HYBEL > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via vifte i yttervegg.

HYBEL > BAD/VASKEROM

! TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Ble tatt hull fra soverom, på bakside av dusjkabinett.

2.ETG. > BAD

Generell

Bad bygget etter teknisk forskrift 2010. Foreligger bilde- dokumentasjon på membran.

2.ETG. > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt innvendig tak.

Tilstandsrapport

2.ETG. > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv, oppvarming med elektriske varmekabler.
Ca. 10mm nedsenk i dusjsone.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

2.ETG. > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under badekar og stål- slukrenne i dusj. Underliggende banemembran.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

2.ETG. > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med slette fronter, 2 skuffer. Heldekkende servant.
Veggmontert toalett, hjørne badekar og dusjvegger i glass.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

2.ETG. > BAD

! TG 1 Ventilasjon

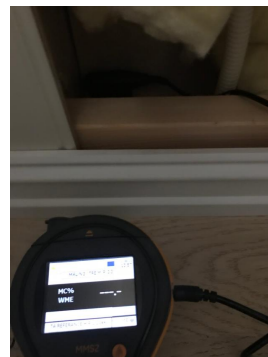
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

2.ETG. > BAD

! TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Målt i vegg bak dusjsone.
Det er opplyst fra eier at det er montert vannstoppsystem i vegg bak blandebatteri til dusj.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



Ingen utslag på fuktmåling.

1.ETG. > BAD

Generell

Bad bygget etter teknisk forskrift 2010. Foreligger bilde- dokumentasjon på membran.

1.ETG. > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt innvendig tak.

1.ETG. > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Oppvarming med vannbåren gulvvarme og elektriske varmekabler.
Synlig klemt mansjett i sluk.
Det er målt 22mm fall på gulv fra topp flis ved terskel til slukrist. Det har alltid stått dusjkabinett i rommet. Rommet fungerer med dette avviket.
Det er opplyst fra eier at membran er ført opp mot terskel.

1.ETG. > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

1.ETG. > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående servantskap med heldekkende servant. Gulvstående toalett og dusjkabinett.

1.ETG. > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1.ETG. > BAD

! TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det i vegg med mulighet for hulltaking er plassert samleskap for vannrør.
Det har vært dusjkabinett i rommet fra badet var nytt.
Det ble foretatt overflatefuktsøk rundt dusjkabinett. Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier ved søk.

KJØKKEN

HYBEL > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i hybel består av:
Folierte skrog med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål.
Plass til komfyr og kjøleskap. Opplegg for oppvaskmaskin.
MDF smartpanel mellom benk- og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken i hybel.: Noe bruksslitasje, små skader på innredning.
Bemerkes at det er MDF plater mellom benk- og overskap. Plater tåler lite fuktighet, og det må utvises forsiktighet med vann mot plater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør påregnes noe overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

HYBEL > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkkenventilator i hybel med kullfilter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning hoveddel består av:

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag i stål med enkel kum. Integrert komfyr, dampkomfyr i høyskap, platetopp, oppvaskmaskin, frysescap og kjøleskap. Ventilator for avtrekk. Glassplate mellom benk- og overskap. Bred vinkel/kjøkken-øy med sitteplasser.

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besiktiget i rørskap. Fordelerskap til vann plassert i vegg mellom soverom og bad 1.etg. til kjøkken og begge bad.

Vannrør ligger åpent på vegg i vaskerom/teknisk rom.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Ventilasjonsaggregat plassert i isolert knekott i 2.etg.

! TG 1 Varmesentral

Varmtvann til forbruk og gulvvarme i stor 1000L tank i teknisk rom.

Oppvarming av vann med solfangere plassert på tak av boligen, varmekappe på peis i stor stue eller med strømkolbe.

Styringssystem plassert på vegg i teknisk rom.

Det anbefales og sette seg inn i hvordan systemet fungerer. Eier vil foreta opplæring av systemet.

! TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Hoveddel i Boligen er bygget som smarthus med automatisert styring av strøm, lys og varme. Det kan overvåkes og fjernstyres via app på telefon. Veggbrytere er programmerbare og oppførsel kan endres etter behov. Det er programmert inn eget nattmodus og bortemodus med kutt av strøm til installasjoner som ikke er i bruk. Bevegelsessensører på lys i fleste rom.

Det anbefales og sette seg inn i systemet. Eier vil sørge for opplæring av dette.

! TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i alle gulv i kjeller, og 1.etg. med unntak av vaskerom. Det går noen sløyfer ut fra samle-skap som går gjennom vaskeroms-gulv, men det er ikke anlagt egen sone der. Det også lagt elektriske varmekabler, i inngangen i kjeller, kjøkken/spisestue og på bad i 1.etg. Dette i tillegg til vannbåren varme i disse rommene. Samleskap for gulvvarme plassert i vaskerom/teknisk rom.

! TG 0 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Skjult el-anlegg i boligen. sikringsskap plassert i vaskerom/teknisk rom i u.etg.

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 oppdatert? (årstall)
2011 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Foreligger samsvarserklæring på utført el-arbeider 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 at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

! TG 1 Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

! TG 1 Drenering

Drenering fra byggeår.

Det ble opplyst fra eier at grunnmur er isolert utvendig med drensplater, samt grunnmursplast på utside av plate. Tilbakefylling mot grunnmur består av løs leca. Informasjon iht. eier.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er, antatt, stripefundamenter av betong under grunnmur.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur ved hage/tomtedele i tørrstabet granitt. Mur er rettet opp/restabet høst 2023.

! TG 1 Terrengforhold

Skrånende fjelltomt. Byggegrupp er sprengt ut i fjell.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

343 m²/343 m²

Enebolig m/hybel: 2 Stue/kjøkken, 2 Bad, 5 Soverom, 2 Stuer, Hall m/trapp, Vaskerom, Garasje, Entré, Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 500 000

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 11 500 000

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

8 500 000

Konklusjon markedsverdi

8 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Staurveien 2 ,1940 BJØRKELANGEN 171 m ² 2011 3 sov	06-10-2020	7 200 000	7 500 000	0	7 500 000	43 860
2 Blåbærveien 26 ,1940 BJØRKELANGEN 226 m ² 2017 6 sov	09-05-2021	6 700 000	7 100 000	0	7 100 000	31 416
3 Staurhuslia 18 ,1940 BJØRKELANGEN 214 m ² 2012 4 sov	16-10-2020	6 850 000	6 500 000	0	6 500 000	30 374
4 Festningsveien 7 ,1940 BJØRKELANGEN 263 m ² 2009 6 sov	06-05-2021	7 150 000	6 850 000	0	6 850 000	26 046

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 ink. eiendomsskatt	Kr.	22 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	32 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	62 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/hybel

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/hybel	Kr.	9 500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 9 500 000

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.	2 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 2 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	11 500 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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 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?](#)

Arealer

Enebolig m/hybel

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1.etg.	122			122	91	
2.etg.	103			103	8	
U.etg.	71			71		
Hybel	47			47		
SUM	343				99	
SUM BRA	343					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Stue/kjøkken , Bad , Soverom/kontor, Stue		
2.etg.	Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad		
U.etg.	Hall m/trapp , Vaskerom , Garasje		
Hybel	Entré , Soverom , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndeling i 2.etg. er omgjort. Vegg mellom trapp og kjøkken er fjernet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m/hybel	302	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2022	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstmann
	Svein Berg	Kunde
25.1.2024	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	2	184		0	1033.5 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Festningsveien 12 A

Hjemmelshaver

Berg Svein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på etablert boligfelt ca. 2,5km øst for Bjørkelangen sentrum, i Festningsåsen. Nærområdet består hovedsakelig av eneboligbebyggelse/rekkehus/leiligheter.

Det er ca. 2,5 km til sentrum av Bjørkelangen som har et utvalg av butikker og servicetilbud. Bjørkelangen er også kommunesenter.

Kulturhus ved barneskolen og svømmehall i sentrum.

På Bjørkelangen er det skoler fra 1 til 10 trinn, samt videregående skoler.

Like ved skolen er det også idrettshaller, ballbinge og fotballbaner.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint turterreng, lysløype og skiterreng. Golfbane på Aurskog ca. 10 km fra boligen, og et lite alpinesenter på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien.

Ca. 36 km til Lillestrøm Ca. 57 km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 1034 m² iht. Eiendomsverdi.no

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning. Noe naturtomt.

Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
490 000	2006	Tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	4	Ja
Tegninger/fasadetegninger		Av boligen	Fremvist	4	Nei
Eier	17.08.2022	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinformasjon.	Ingen	0	Nei
3D planskisser		Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Innhentet	3	Ja
Samsvarserklæring		På el-anlegg	Ingen	0	Nei
Kvittering, membran.		Kvittering på banemembran bad 2.etg.	Fremvist	0	Nei
Bilder		Bilder av membran i våtrom og garasje.	Innhentet	0	Nei
Kvitt. utført arbeid utvendig støttemur	20.09.2023	Fra utførende firma.	Fremvist	1	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 symptom 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 tilleggsundersøkelser 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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-norsk-takst/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/XO2078>

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