

Tilstandsrapport



Enebolig med garasje



Taietveien 9, 1940 BJØRKELANGEN



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 71, bnr. 159

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 30.01.2025

Rapportdato: 31.01.2025

Oppdragsnr.: 10816-25014

Referansenummer: EF2046

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

Vår ref:



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

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

- 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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 garasje.

Eneboligen ble oppført i 1999.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Enebolig med garasje - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående treborkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Entredør i malt 3-speils utførelse med glassfelt og sideglassfelt med 3-lags glass.
Verandadør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.
Balkongdører i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.

Veranda over garasje med gulv av lettklinkerelementer med fliser. Rekkverk av tett trekonstruksjon. På del av veranda er det paviljong i trekonstruksjon.

Terrasse i trekonstruksjon på mark. Spaltegulv av tre.

2 balkonger i trekonstruksjon på punktfundamentering med trestolper. 1 balkong er takoverbygd.
Balkongene har spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Garasje i U. etasje. Gulv av betongdekke og vegger av murte lettklinkerblokker. Elementer av lettklinker i himling med veranda over.
Gangdør i trekonstruksjon og leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett og laminat.
Vegger: Trepanel, malte flater/plater/tapet og fliser.
Himling: Trepanel. Utstrakt bruk av downlights.

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.
Etsjeskiller/gulv i 1. etasje antas av lettbetong/lettklinkerelementer.

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

Trapp: 180 grades malt tretrapp.

Innerdører: Malte 3-speils tredører.

Oppvarming: Vedfyring med peis på kjøkken. Diverse elektrisk varmekilder forøvrig.
Det er vannbåren gulvvarme i U. etasje og på bad i 1. etasje, men anlegget er defekt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg. Servantskap. Vaskeum av metall. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Hjørnebadekar med fliser på dekk siden. Baderomsinnredning med 2 servanter på skuffeseksjoner, 2 høyskap, speil og lys.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter.
Benkeplate av malt laminat med nedfelt oppvaskum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra begge baderom (avtrekksvifte på loftet - defekt).
Det er ventilator med avtrekk fra kjøkken.
Det er forøvrig tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter spredt i boligen.

Boligen har vannbåren gulvvarme som varmes via varmtvannstank. Dobbeltmantlet varmtvannstank er plassert i teknisk rom som har sluk i gulv.
Vannbåren gulvvarme i U. etasje og på bad i 1. etasje.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Det er synlig grunnmursplate på grunnmur.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Tomten er skrånende ned mot syd/vest.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	240 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	240 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med garasje

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

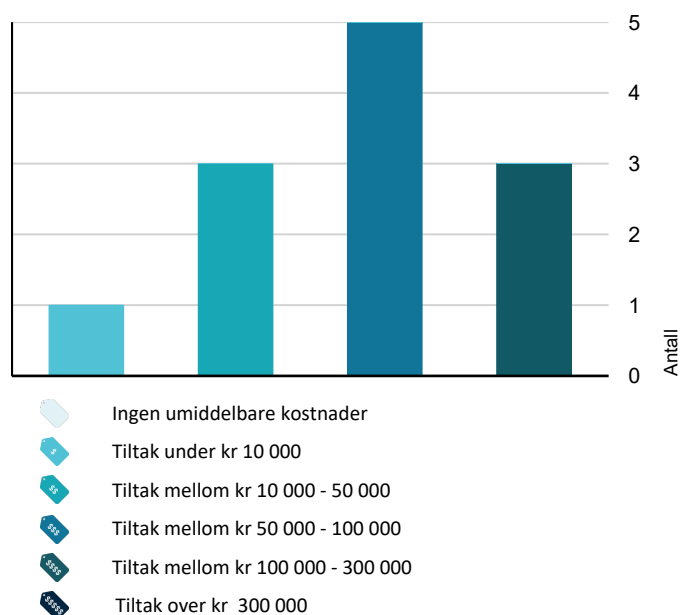
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veranda over garasje [Gå til side](#)

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

! Våtrom > U. etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > U. etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i U. etasje	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE



Byggeår
1999

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Taket bør vaskes.



! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Det er ikke snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Iht. byggeårets krav skal det være snøfangere på taket ved der hvor det er normalt og ferdes på vinterstid, men dette mangler. 1 takrennenedløp har dårlig innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Feste til 1 takrennenedløp må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Musesperre må etableres for å hindre at mus trenger inn mellom kledningen og vindspærren og inn på loft/boligen.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Loftet ble besiktiget fra området rundt loftsluken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mangelfull isolering av ventilasjonsrør og lufterør til avløpsanlegget på loftet. Dette kan medføre kondens som igjen kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må utbedres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Fra byggeåret. Normal slitasje. Enkelte vinduer har behov for overflatebehandling, men dette vurderes som mindre avvik.

TG 1 Dører

Entredør i malt 3-speils utførelse med glassfelt og sideglassfelt med 3-lags glass.
Verandadør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.
Balkongdører i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass.
Dørene er fra byggeåret og har normal slitasje.

TG 3 Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på mark.
Spaltegulv av tre.
Trapp i trekonstruksjon på mark og trapp i trekonstruksjon mellom terrasse og veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på trapp til veranda (TG3).
Terrassen har enkel standard og fremstår som ufagmessig og med noe gjenstående arbeider.
Trapp på mark har store skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Gjenstående arbeider bør ferdigstilles.
Trapp på mark må utbedres eller skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Veranda over garasje

Gulv av lettklinkerelementer med fliser. Tettesjikt/membran er banemembran som er synlig i kanten på verandaen.
Gulvet har fall mot en side og det er takrenne.
Rekkverk av tett trekonstruksjon.
På del av veranda er det paviljong i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utetttheter.

Det er sprekker og bom (hulrom) i fliser.
Det er lekkasje fra verandaen som er synlig i himling i garasjen, pga. utett membran.

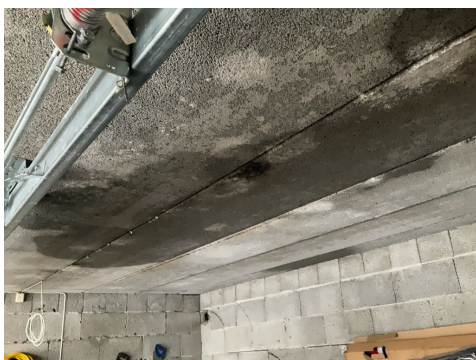
Rekkverkshøyde er ca. 90cm. og tilfredsstillende byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Balkonger

2 balkonger i trekonstruksjon på punktfundamentering med trestolper. 1 balkong er takoverbygd. Balkongene har spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde på takoverbygd balkong er ca. 90cm. og tilfredstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.) Rekkverkshøyde på balkong ved soverom er ca. 86cm. og tilfredstilte ikke byggeårets krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 2 Garasje

Garasje i U. etasje.
Gulv av betongdekke og vegger av murte lettklinkerblokker.
Elementer av lettklinker i himling med veranda over.
Gangdør i trekonstruksjon.
Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.

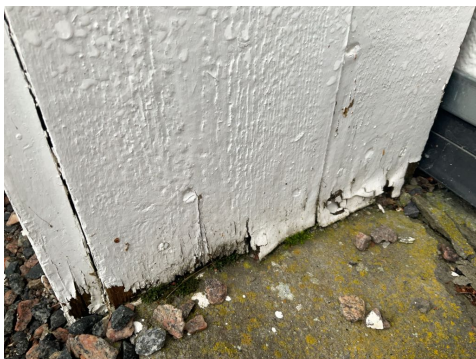
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Gulvet mangler fall/har feil fall og smeltevann fra bil vil bli stående i garasjen.
Det er slitasje på betongdekke/betongkanten utenfor garasjeporten og armeringen er her synlig.
Det er råteskader i trebord rundt garasjeporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Avvikene må utbedres.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, parkett og laminat.
Vegger: Trepanel, malte flater/plater/tapet og fliser.
Himling: Trepanel. Utstrakt bruk av downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom (hulrom) i et vesentlig antall fliser i U. etasje. Fliser med bom har fare for å løsne over tid.
Det mangler trepanel, listverk mm. i teknisk rom og bod i U. etasje.
Det er skade på dørterskel mellom teknisk rom og bod i U. etasje.
Parkettgulvet i 1. etasje har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje antas av lettbetong/lettklinkerelementer. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 2 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, gang og på 1 soverom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Tilkoblet elementpeis med innsats på kjøkken.
Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres sotlukestein for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Soverom i U. etasje har betonggulv med fliser og vegger med trepanel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking ble foretatt i vegg/utforet grunnmur på soverom.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert dampsperre/plast bak trepanel på utforet grunnmur og dette er ikke anbefalt løsning, da eventuelt fuktighet fra muren blir stengt inne i konstruksjonen og vil føre til skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eventuell oppussing av etasjen bør dampspærren/plasten fjernes.



! TG 2 Innvendige trapper

180 grades malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



! TG 1 Innvendige dører

Malte 3-speils tredører.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad/wc/vaskerom i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg. Servantskap. Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Fliser. Gulvet er hovedsaklig flatt og det er lokalt fall til sluk på gulvet rundt sluket. Totalt fall er ca. 15mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vegger: Plater med malt tapet.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme (ikke i drift på befaringsdagen).

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Det er fuktskader i veggplater ved dusj.

Gulvet har marginalt fall til sluk og det mangler lekkasjesikring/oppkant ved dørterskel.

Gulvfliser har bom, er løse og det er løs slukrist.

Det er ingen kjent membranløsning/tettesjikt.

Avtrekksvifte er defekt.

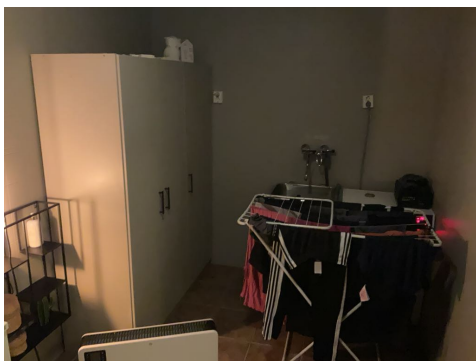
Rørskapet er uhensiktmessig plassert ved dusj i våt sone.

Konsekvens/tiltak

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

Avtrekkсанlegget må utbedres/skiftes ut (ref. punktet om ventilasjon generelt i boligen).

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

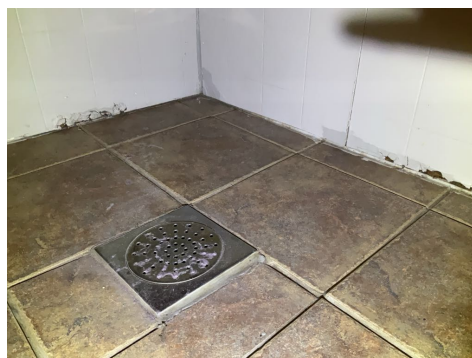
Det er fuktskade i vegger på baderommet ved dusj.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skade må utbedres. Våtrommet må totalrehabiliteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc i 1. etasje har standard fra byggeåret.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



1. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malt trepanel med downlights.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er benyttet hard sementbasert fuge i overgang mellom gulv og vegg. Dette er ufagmessig løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Fuge mellom gulv og vegg må skiftes ut. (Det skal være fleksibel fuge av silikon mellom gulv og vegger da dette 2 forskjellige konstruksjoner.)



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 3 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med vannbåren gulvvarme (gulvvarme var ikke i drift på befaringsdagen da anlegget er defekt).

Gulvet er delvis flatt og deler av gulvet har fall mot badekaret.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun sluk under badekaret og det er ingen avrenningsmulighet for eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner da badekaret har tett dekkside med fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke benyttet membranmansjetter på rørgjennomføringer i vegg (synlig under badekar) utett løsning.

Sluk er ikke tilgjengelig da det er plassert under badekar med fliser på dekk siden (ikke mulig å komme til sluk fra inspeksjonslukene).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Hjørnebadekar med fliser på dekk siden. Baderomsinnredning med 2 servanter på skuffeseksjoner, 2 høyskap, speil og lys.

1. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

! TG 3 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Avtrekkсанlegget må utbedres/skiftes ut (ref. punktet om ventilasjon generelt i boligen).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD/WC

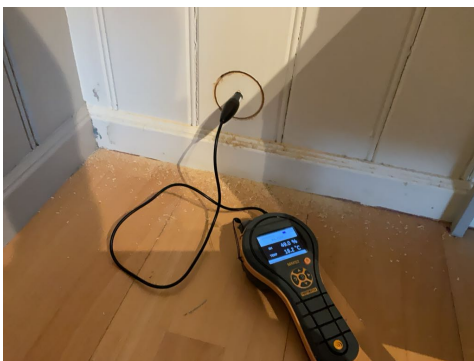
! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot våt sone bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

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

Benkeplate av malt laminat med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Innredningen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen har generelt en del slitasje på skrog, fronter og benkeplate.

Parkettgulvet på kjøkkenet har stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

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

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

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Rørskapet mangler drenering for å synliggjøre eventuell lekkasje på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra begge baderom (avtrekksvifte på loftet).

Det er ventilator med avtrekk fra kjøkken.

Det er forøvrigt tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter spredt i boligen.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Avtrekksviften på loftet er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Avtrekksviften må utbedres/skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Varmesentral

Boligen har vannbåren gulvvarme i U. etasje som varmes via varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget er defekt og ikke i bruk pr. i dag. Årsak er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget må utbedres. Kostnadsestimat er høyst usikkert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Varmtvannstank

Dobbelmantlet varmtvannstank fra byggeåret 1999 og er plassert i teknisk rom som har sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Gulvet mangler fall til sluk og det er ingen oppkant med lekkasjesikring mot vegger eller mot dør (Ved eventuell lekkasje på anlegget er det fare for vannskader i boligen).

Konsekvens/tiltak

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

Teknisk rom må lekkasjesikres med oppkanter med membran og det må lages fall til sluk.



! TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i U. etasje iht. eier.

Anlegget er fra byggeåret.

Anlegget var ikke i bruk på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget var ikke i bruk på befaringsdagen da varmesentralen er defekt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Tilstand på anlegget bør undersøkes nærmere.

! TG 2 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.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på 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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1999
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
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?
Ja

Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



! 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.

Røykvarslere og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas å være drenering med drensør rundt grunnmur.
Det er synlig grunnmursplate på grunnmur.
Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

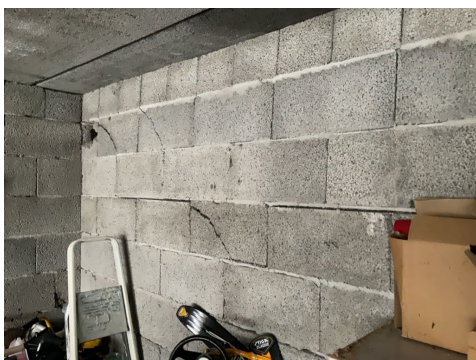
Det er setningsskade på grunnmur i garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å fastsette omfanget av skadene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot syd/vest.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger 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.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

240 m²/201 m²

Enebolig med garasje: Trapperom, 2 Stuer, Kjøkken, Bad, 4 Soverom, Entré, Gang, Bad/vaskerom, Teknisk rom, Bod, Kontor, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 000 000

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

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Dalhaugveien 6 ,1940 BJØRKELANGEN 156 m² 1984 3 sov	19-01-2025	4 650 000	4 480 000		4 480 000	28 718
2 Taietveien 37 ,1940 BJØRKELANGEN 169 m² 2019 3 sov	27-11-2024	4 950 000	4 850 000		4 850 000	28 698
3 Hagajordet 4 ,1940 BJØRKELANGEN 152 m² 1987 3 sov	08-12-2024	3 990 000	3 990 000		3 990 000	26 250
4 Sjøbyveien 6 ,1940 BJØRKELANGEN 234 m² 1987 5 sov	13-10-2024	4 900 000	4 900 000		4 900 000	20 940
5 Sjøbyveien 23 ,1940 BJØRKELANGEN 170 m² 1985 2 sov	15-06-2023	3 500 000	3 500 000		3 500 000	20 588
6 Friheten 5A ,1940 BJØRKELANGEN 170 m² 1987 4 sov	28-11-2023	3 750 000	3 310 000		3 310 000	19 471
7 Gutusvingen 5 ,1940 BJØRKELANGEN 270 m² 1980 3 sov	02-09-2024	4 350 000	4 350 000		4 350 000	16 111
8 Burholhagen 16 ,1940 BJØRKELANGEN 301 m² 1981 4 sov	14-01-2025	3 990 000	3 990 000		3 990 000	13 256

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje	Kr.	3 900 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 900 000

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.	1 100 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

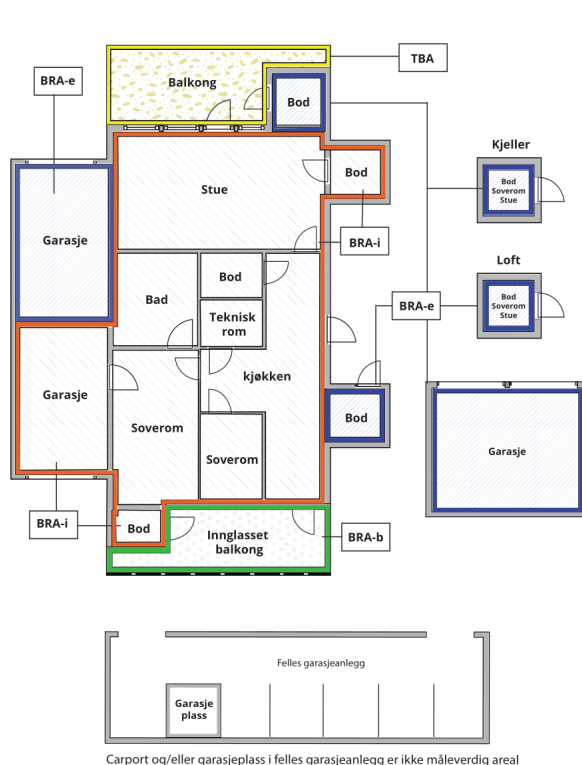
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	104			104	61
U. etasje	97	39		136	
SUM	201	39			61
SUM BRA	240				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Trapperom/gang, Stue , Kjøkken , Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2		
U. etasje	Entré , Gang/trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc/vaskerom , Teknisk rom , Bod , Stue , Kontor	Garasje	

Kommentar

Deleveggen mellom boligen og garasjen er tillagt bruksarealet til garasjen.

TBA areal er veranda med ca. 42m², takoverbygd balkong med ca. 14m² og balkong 2 med ca. 5m².
Terrasse på mark på baksiden av boligen ble ikke oppmålt er ikke medtatt i TBA arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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 med garasje	189	51

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Svein Inge Opsahl	Eier
	Cecilie Johansen Opsahl	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	71	159		0	1051.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Taietveien 9							
Hjemmelshaver Cecilie Johansen Opsahl og Svein Inge Opsahl.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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, 1.051,9m².
Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.
Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 100 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Da eiendommen er et tvangssalg er ikke egenerklæringskjema fylt ut.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	30.01.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	17.01.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Eier	30.01.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.05.1999		Gjennomgått	12	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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt 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 befaringsstidspunktet. 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 elektro-faglig 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 funksjonssprøving 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 fuktinnhold 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.

- Arealet 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- 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

iVerdi AS, 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 boligomsetningen. 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/EF2046>

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