

Tilstandsrapport

📍 Søndre Mangen vei 143, 1930 AURSKOG

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 165, bnr. 29

Areal (BRA): Enebolig 134 m², Garasje/låve 153 m²



Befaringsdato: 10.11.2021

Rapportdato: 12.05.2023

Oppdragsnr.: 11763-1008

Referansenummer: KR1230

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



Gyldig rapport
12.05.2023

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

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.

- TG IU

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.



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er bebygget med enebolig og låve/garasje.

- Nåværende eier har utført vedlikehold/oppgraderinger av boligen fra 2013 og frem til i dag.
- El-anlegg nytt i hele boligen, med unntak av ett soverom i loft.
 - Lagt nye gulv, vegger og malt himlinger i flere rom.
 - Opparbeidet hage/plen.
 - Renoverert bad i 2015.
 - Renoverert wc i 2021.
 - Montert nytt kjøkken høst 2021
 - Beiset utvendig 2013, syd-vegg i 2021
 - Bygget ny terrasse.
 - Lagt nytt tak på låve/garasje.
 - Ny kledning østvegg låve.
 - Montert minirensanlegg 2014.

Det er også lagt inn fibernett til boligen i 2021.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er tekket med sort betongtakstein.
Yttertak inspisert fra bakkenivå.
Sorte stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe, nytt i 2013.

Saltak med sperrekonstruksjon i tre.
Konstruksjoner fra byggeårene. Takkonstruksjon er rettet opp og etterisolert i 2013. Med nytt undertak. Begrenset lufting av takkonstruksjon/skråhimlinger. Ventiler i gavler for lufting av kaltloft.

Bygningen er oppført med tømmervegger i største deler av boligen, fra ca. 1920. Reisverk i tilbyggede deler fra 1974.
Yttervegger er kledd med stående trekledning.

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer skiftet i 2013.

Terrasse: Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Belegg, laminat, keramiske fliser og lakkert heltre.

Vegger: Malt/umalt trepanel, smartpanel, keramiske fliser, slette malte flater, tapet og malt mur.

Himling: Malte/folierte himlingsplater og malt/umalt trepanel.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Anbefales radonmåling av boligen.

Mursteinspipe med luftekanal. Vedovn i stue 1.etg.

Trebjelkelag i hele boligen, fra ca 1920. Tilbygg med trebjelkelag fra byggeår (ca.1974)
Liten del av stue/tilbygg med stubbloft løsning. Stubbloft etterisolert og vindtettet på nytt i senere år.

Kjeller: Keramiske fliser på gulv, el-varmekabel i gulver. Betong/stein/mur i vegger. Hulltaking er ikke fortatt da kjeller har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendige trapper:
Trapp til loftetasje: Åpen heltre trapp med malte vanger. Rekkverk/håndrekk en side.
Trapp til kjeller: Åpen heltre trapp, lakkert. Rekkverk/håndrekk begge sider.

Innerdører:
3-speil hvite fyllingsdører i 1. og kjeller etg. Fra 2014. 3-speil malte heltre dører i loftetasje, antatt fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.: fra 2015 med keramiske fliser på gulv og vegg. Varmekabel til oppvarming. MDF smarttak i himling med innfelt belysning. Servantskap med slette fronter og heldekkende servant. Stor dusjnise med glassvegg/dør.
Bad renoverert av eier selv med hjelp fra faglært hjelp. Info. iht. eier. Det ble målt 2,5cm fall til sluk fra topp flis ved terskel.
Plastsluk. Smøremembran på gulv, foreligger dog ingen dokumentasjon på membran. Synlig klemt mansjett i sluk.
Mekanisk avtrekk med vifte i yttervegg.
Hulltaking er ikke foretatt fra tilstøtende rom, da all rørføring til bad og wc er ført i vegg hvor dette var aktuelt.
Bjelkelag/isolasjon visuelt kontrollert fra underside, fra vaskerom i kjeller.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i rustfritt stål utførelse. Integrert komfyr og platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Kjøkken nytt høst 2021. Ikke tatt i bruk ved befaring. Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg. Ventilator ny.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Wc- rom med belegg på gulv, slette malte plater på vegger og himling. Gulvstående wc og lite servantskap med heldekkende servant. Manglende mekanisk avtrekk fra wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør vannrør til bad og kjøkken. Lagt nytt i forbindelse med renovering. Åpne synlige samlestokker i himling/vegg i vaskerom. Avløpsrør av plast. Nye rør fra boligen og ut til minirensanlegg. Lagt nytt i 2014 iht. eier. Avløpsrør innvendig i boligen, antatt fra ca. 1974.

Naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i vegger.

Det er begrenset med ventiler i soverommene i loftetasje. Bør etableres tilstrekkelig ventilasjon fra soverommene.

Hovedsakelig åpent EI-anlegg i boligen. Noe skjult anlegg i bad og kjøkken ved renovering av disse rommene.

Sikringskap med automatsikringer plassert i trapperom. EI-kontroll utført August 2021, iht. eier.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av løsmasser. Det ble opplyst av eier at grunn består hovedsakelig av stein og sand. Deler av drenering lagt ny på østvegg i forbindelse med montering av rensanlegg. Ukjent drenering rundt resten av boligen.

Flat tomt rundt boligen. Boligen beliggende på en topp i terrenget. Godt fall ut fra plen/gårdsplass. Plen mot syd fylt opp og etablert i 2020.

Lagt vannrør til garasje/låve i 2013. Denne er ikke tilkoblet.

Nytt avløpsrør lagt ut til garasje/låve 2013. Avløp ikke i bruk i garasje/låve. Mulighet for tilkobling.

Vanntrykk ikke kontrollert ved befaring. Vann var skrudd av grunnet oppkobling av nytt wc og servant i wc-rom, samt nytt opplegg til kjøkken.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	20	20	0
Loft	35	35	0
1.etg.	79	79	0
Sum	134	134	0

Garasje/låve

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etg.	153	0	153
Sum	153	0	153

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 5 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

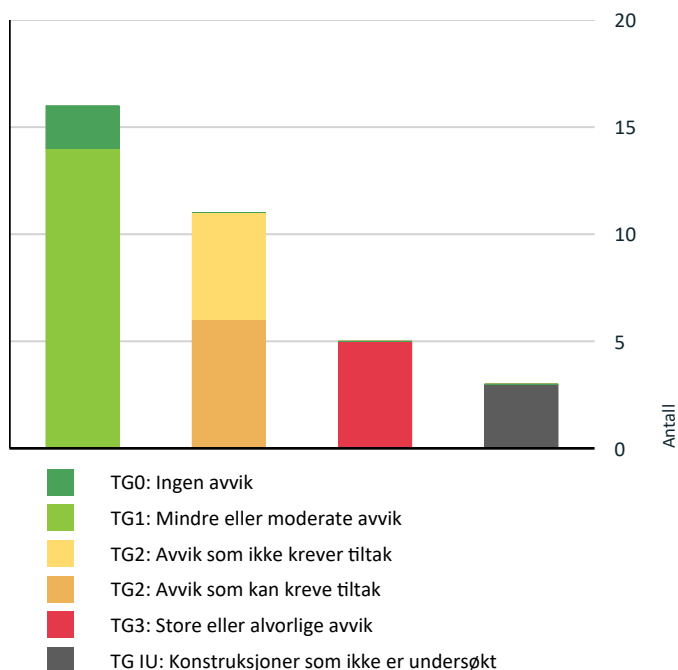
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje/låve

- Det foreligger ikke tegninger

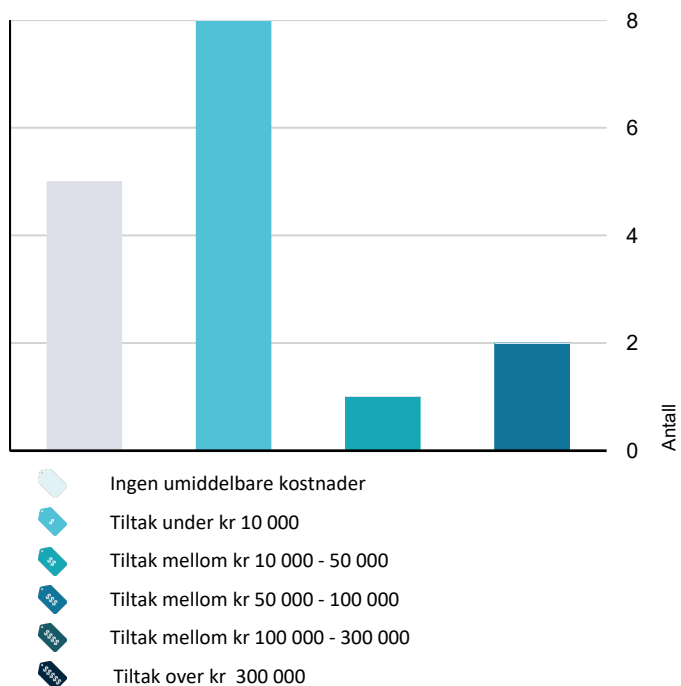
Sammendrag av boligens tilstand

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

Garasje/låve er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

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

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har sterk slitasjegrad.

Parkettgulv i stue med riper/skader utover normal slitasje. Lakkerte tregulv i loft med noe stor slitasje.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc

[Gå til side](#)

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

Naturlig avtrekk fra wc-rom med ventil i yttervegg.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.

Sprukket muffe/skjøt på avløpsrør i vaskerom i kjeller.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Byggegrunn** [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det ble ikke funnet spalter i skråhimlinger for lufting av takkonstruksjon.

Noe svertesopp i undertak på kaltloft. Anbefaler nærmere undersøkelser av dette.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Manglende beslag under terrassedør. Værslitt overflate på utvendig deler av skyvedør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende krypsikring i trinn på trapp til loft og manglende håndløper på vegg.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Dører i loftetasje med behov for justering.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser** [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bolig fra ca. 1920. Med hensyn til alder på boligen kan det forekomme noe planavvik/skjevheter i bjelkelagene. Det ble målt i stue 1.etg, gang og soverom i loft. Ble målt ca. 15mm planavvik i gang i loft.

! **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Manglende dokumentasjon på membran, utførelse av denne.

! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.
Det er ikke funnet fuksikring på utvendig grunnmur på eldste del av boligen.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1920

Kommentar

Iht. eier. Noe usikkerhet vedrørende alder/byggeår..

Anvendelse

Beboelse

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1974	Tilbygg	Tilbygget mot øst med soverom og bad. Kjeller under denne del.
2013	Modernisering	Boligen er pusset opp innvendig fra 2013 frem til i dag. Yttertak og vinduer skiftet i 2013.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Yttertak er tekket med sort betongtakstein. Inspisert fra bakkenivå.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

! TG 2

Sorte takrenner og nedløp i stål. Helbeslått pipe, nytt i 2013

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

! TG 1

Tømmervegger i store deler av boligen. Reisverk i tilbyggede deler fra 1974.

Stående trekledning.

Årstall: 1974

Kilde: Eier

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Saltak med sperrekonstruksjon i tre. Konstruksjoner fra byggeårene. Takkonstruksjon er rettet opp og etterisolert i 2013. Med nytt undertak. Ventilert i gavler for lufting av kaltloft.



Manglende luftespalte i skråhimling. Noe svertesopp i undertak.



Luftespalte tett med isolasjon over tilbygg

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det ble ikke funnet spalter i skråhimlinger for lufting av takkonstruksjon.

Noe svertesopp i undertak på kaltloft. Anbefaler nærmere undersøkelser av dette.

Det bør etableres lufteventiler i gavler for lufting av kaltloft. Anbefaler nærmere undersøkelser vedrørende lufting i skråhimlinger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Vinduer

! TG 1

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Malt entredør med glass-felt. Skyvebalkongdør i malt tre. Entredør fra 2013. Balkongdør fra 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Manglende beslag under terrassedør. Værslitt overflate på utvendig deler av skyvedør.

Tiltak

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

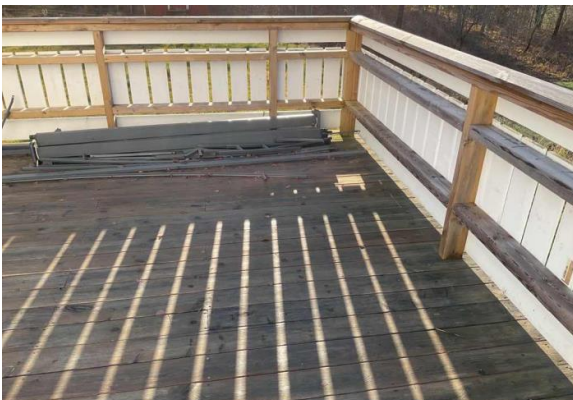
Balkongdør må males, og beslag under terskel må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

TG 2

Terrasse mot syd. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.



Rekkverk terrasse.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk bør gjøres høyere for og tilfredsstille dagens krav. Dog ingen umiddelbar kostnad.

INNENDIG

Overflater

TG 3

Gulv: Belegg, laminat, keramiske fliser og lakkert heltre.

Vegger: Malt/umalt trepanel, smartpanel, keramiske fliser, slette malte flater, tapet og malt mur.

Himling: Malte/foierte himlingsplater og malt/umalt trepanel.



Parkett i stue



Tregulv i loft.

Vurdering av avvik:

- Overflater har sterk slitasjegrad.

Parkettgulv i stue med riper/skader utover normal slitasje. Lakkerte tregulv i loft med noe stor slitasje.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkettgulv og tregulv bør slipes og overflatebehandles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Trebjelkelag i hele boligen, fra byggeår. Tilbygg med trebjelkelag fra byggeår (ca.1974)
Liten del av stue/tilbygg med stubbloft løsning. Stubbloft etterisolert og vindtettet på nytt i senere år.



Stubbloft under del av stue.

Vurdering av avvik:

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

Bolig fra ca. 1920. Med hensyn til alder på boligen kan det forekomme noe planavvik/skjevheter i bjelkelagene. Det ble målt i stue 1.etg, gang og soverom i loft. Ble målt ca. 15mm planavvik i gang i loft.

Tiltak

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

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Det bør gjennomføres radonmåling av boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 1

Mursteinspipe med luftekanal. Vedovn i stue 1.etg.

Rom Under Terreng

TG 1

Keramiske fliser på gulv, el-varmekabel i gulver. Betong/stein/mur i vegger. Hulltaking er ikke foretatt da kjeller har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendige trapper

TG 2

Trapp til loftetasje: Åpen heltre trapp med malte vanger.

Rekkverk/håndrekke en side.

Trapp til kjeller: Åpen heltre trapp, lakkert. Rekkverk/håndrekke begge sider.



Trapp til loft. Mangler krypsikring

Årstall: 1974 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Manglende krypsikring i trinn på trapp til loft og manglende håndløper på vegg.

Tiltak

- Håndløper bør monteres på vegg.

Krypsikring i trapp til loft bør monteres og håndløper på vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

3-speil hvite fyllingsdører i 1. og kjeller etg. Fra 2014. 3-speil malte heltre dører i loftetasje, antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Dører i loftetasje med behov for justering.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Generell

TG 3

Vaskerom med flislagt gulv, pusset og malte vegger. En vegg med MDF smartpanel.

Gammelt støpejernsluk i gulv. Ingen membran i gulv.

Benkeplate med nedfelt utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannsbereder plassert her.



Manglende membran i luk/gulv.

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETG. > BAD

Generell

Bad fra 2015 med keramiske fliser på gulv og vegg. Varmekabel til oppvarming. MDF smarttak i himling med innfelt downlights. Servantskap med slette fronter og heldekkende servant. Stor dusjnische med glassvegg/dør.

Bad renovert av eier selv med hjelp fra faglært hjelp. Info. iht. eier.



Bad 1.etg.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Keramiske fliser på vegger. MDF smarttak i himling.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 1

Keramiske fliser på gulv. El-varmekabel. Det ble målt 2,5cm fall til luk fra topp flis ved terskel.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk. Smøremembran i gulv, foreligger dog ingen dokumentasjon på membran. Synlig klemt mansjett i sluk.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende dokumentasjon på membran, utførelse av denne.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servantskap med 2 skuffer, slette fronter. Heldekkende seravant.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk med vifte i yttervegg.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt fra tilstøtende rom, da eier ikke ønsket hulltaking i egnet vegg grunnet all rørføring går i denne vegg. Bjelkelag/isolasjon i etasjeskiller er visuelt kontrollert fra fra vaskerom i kjeller.



Avløpsrør fra bad 1.etg. Synlig bjelkelag.

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i rustfritt stål utførelse. Integrert komfyr og platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap. Ventilator for avtrekk. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Kjøkken nytt høst 2021. Ikke tatt i bruk ved befaring.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Avtrekk

TG 0

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg. Ventilator ny og ubrukt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

SPESIALROM

1.ETG. > WC

Overflater og konstruksjon

TG 3

Wc- rom med belegg på gulv, slette malte plater på vegger og himling. Gulvstående wc og lite servantskap med heldekkende servant. Manglende mekanisk avtrekk fra wc.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Naturlig avtrekk fra wc-rom med ventil i yttervegg.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Rør i rør vannrør til bad og kjøkken. Lagt nytt i forbindelse med renovering.

Åpne synlige samlestokker i himling/vegg i vaskerom.

Avløpsrør

TG 3

Avløpsrør av plast. Nye rør fra boligen og ut til minirensanlegg. Lagt nytt i 2014

Avløpsrør innvendig i boligen, antatt fra ca. 1974.



Sprukket muffe på avløpsrør.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Sprukket muffe/skjøt på avløpsrør i vaskerom i kjeller.

Tiltak

- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.

Må skifte skadet rør i vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.
Det er begrenset med ventiler i soverommene i loftetasje. Bør etableres tilstrekkelig ventilasjon fra soverommene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres ventiler i soverommene i loftetasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

TG 1

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannstank fra fra 2015. Iht. eier.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

TG 1

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 bygnings sakkyndig 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.

Hovedsakelig åpent EI-anlegg i boligen. Noe skjult anlegg i bad og kjøkken ved renovering av rommene.

Sikringskap med automatsikringer plassert i trapperom.

EI-kontroll utført i August 2021, iht. eier.

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)?

Ja



Sikringskap.

Branntekniske forhold

TG 3

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Brannslukningsapparat vil følge med ved salg.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Dette vil bli montert før salg iht. eier.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

! TG IU

Byggegrunn av løsmasser. Det ble opplyst av eier at grunn består hovedsakelig av stein og sand.

Drenering

! TG 2

Deler av drenering lagt ny på østvegg i forbindelse med montering av renseanlegg.
Ukjent drenering rundt resten av boligen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Det er ikke funnet fuktsikring på utvendig grunnmur på eldste del av boligen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Grunnmur i natursteinsmur i eldste, opprinnelige del. Kjeller i tilbygg fra ca. 1974 oppført med lettklinkerblokker.(leca)

Terrengforhold

! TG 1

Flat tomt rundt boligen. Boligen beliggende på en topp i terrenget.
Godt fall ut fra plen/gårds plass.
Plen mot syd fylt opp og etablert i 2020.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG IU

Lagt vannrør til garasje/låve i 2013. Denne er ikke tilkoblet.
Nytt avløpsrør lagt ut til garasje/låve 2013. Avløp ikke i bruk i garasje/låve. Mulighet for tilkobling.
Vanntrykk ikke kontrollert ved befaring. Vann var skrudd av grunnet oppkobling av nytt wc og servant i wc-rom, samt nytt opplegg til kjøkken.

Bygninger på eiendommen

Garasje/låve



Anvendelse

Lagring/biloppstilling.

Byggeår

1945

Kommentar

Ca. antatt.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående låve/garasje. Antatt bygget i ca. 1940-45 og tilbygget med garasje/boder i ca. 1970-80. Info iht. eier. Låve er fundamentert med støpt grunnmur og støpte pilarer. Betongdekke i deler av bygningen. Garasjedel er fundamentert på støpt betongdekke på grunn. Bygningen antatt satt til fast grunn.

Vegger i låve oppført i uisolert trebindingsverk. Deler av garasje med isolert trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon i tre. Yttertaket er tekket med sorte takplater.

Dører i låve i panel utførelse.

2 stk. tette boddører i garasjedel, samt en entredør til garasje med glassfelt.

1 leddport i stål med åpner.

Vinduer i trerammer med enkelt og dobbelt glass. Nyere isolerglass vindu i garasje.

Det er lagt opp vann og avløpsrør til garasjedel/boder med mulighet for tilkobling.

Bygning med behov for vedlikehold. Råte i kledning på sydvegg og vestvegg. Eldste vinduer med råteskader.

Innlagt strøm med eget sikringskap i låve. El-anlegg nytt i senere år.



Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader	Kr.	13 000
Kommunale avgifter	Kr.	18 000
Forsikring	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	39 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 350 000

Garasje/låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi - Garasje/låve	Kr.	750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 100 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Kjeller	20	20	0	Kjellerstue , Vaskerom	
Loft	35	35	0	Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2	
1.etg.	79	79	0	Vindfang , Gang , Wc , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2	
Sum	134	134	0		

Kommentar

Deler av vaskerom ikke målbart iht. måleregler. Takhøyde under 190cm.
Gammel kjeller ikke målbart. Takhøyde under 190cm.
Kjeller er ikke egnet for varig opphold med hensyn til rømningsvei. Takhøyde i kjeller ca. 195cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er pusset opp med nytt bad, kjøkken, wc, fra 2013 frem til dags dato. Yttertak og vinduer skiftet i 2013.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Manglende rømningsvei fra kjeller. Kjeller er ikke egnet for varig opphold.

Garasje/låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etg.	153	0	153		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Garasje
Sum	153	0	153		

Kommentar

Deler av låve/underlåve ikke målbart da høyde under låvebru er under 190cm.
Arealet er det samlede areal i grunnflate på bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Kommentar: Yttertak lagt om i ca. 2014. Ny kledning på fremvegg låve. Garasjerom innredet og malt. Montert nye boddører i garasjedel.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2021	Frank Anders Sørhaug	Kunde
	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	165	29		0	1655.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Søndre Mangen vei 143

Hjemmelshaver

Sørhaug Frank Anders

Kommentar

Areal på tomt ved salg vil antatt bli ca. 9000m². Det vil følge med ett jorde/eng på

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	165	35		0	8117 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Frank Anders Sørhaug

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i landlige omgivelser ved Søndre Mangen vei.
Nærområdet består av spredt boligbebyggelse, jord og skogbruk.

Adkomst via offentlig vei. Liten privat stikkvei frem til boligen. Gruset gårdsplass.
Parkeringsmuligheter på gårdsplass eller i garasje.

Eiendommen har adresse 1930 Aurskog. Det er dog kortest vei til Bjørkelangen.

Det er ca. 4,5km til sentrum av Bjørkelangen som har et utvalg av butikker og servicetilbud. Bjørkelangen er også kommunesenter.
Barneskole, Haneborg skole som har fra 1. til 7. trinn. ca. 6 km fra boligen.
På Bjørkelangen er det videregående skoler.

Rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærheten med fint turterreng, lysløyper og skiterreng. Golfbane på Aurskog ca. 12 km fra boligen, og et lite alpinesenter på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon med buss fra Bjørkelangen. Skolebuss ved hovedvei rett ved boligen.
Ca. 39 km til Lillestrøm Ca. 60 km til Oslo.

Adkomstvei

Offentlig vei. Liten privat stikkvei frem til boligen.
Må påregnes noe kostnader for veivedlikehold.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløp til Biovac minirensanlegg.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 9772 m² iht. Eiendomsverdi.no

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning. Store deler av tomt med naturtomt/jord/eng.
Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Eiendommen består i dag av 2 bruksnummer 29 og 35. Arealet er det totale av disse bruksnummer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	10.11.2021	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Ingen	0	Nei
Egenerklæring			Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	05.11.2021	Eiendomsinformasjon. Utskrift.	Ingen	0	Nei
3D planskisser		Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Ingen	0	Ja

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. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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.

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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KR1230>

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