

Tilstandsrapport

 Borettslagsleilighet

 Stasjonsveien 9 K, 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 73, bnr. 182

 Andelsnummer 7

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 05.03.2025

Rapportdato: 10.03.2025

Oppdragsnr.: 13998-1408

Referansenummer: TI7803

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømmer og byggmester. Er utdannet bygningsakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

- 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).

© 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 straffansvar.

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

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.

! 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

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Leilighet fra byggeår 2007 er oppgradert med MDF plater på vegger og skifte eller utbedret kjøkkeninnredning. Det er slitasje på parkett, fuktskadet utføring på et par vinduer og svellet skjøt på benkeplate. Terrassen har noe manglende vedlikehold. For øvrig har leiligheten normal bruksslitasje. Det er ikke fremvist dokumentasjon fra byggeår eller senere oppgraderinger.

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Borettslagsleilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg med åtte boenheter over to plan. Bygningen er oppført i trekonstruksjoner med fasade av trekledning og plater, saltak og pulttak konstruksjon teknet med papp e.l. Det er felles parkeringsplass og søppelskur.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil.

Brannklassifisert ytterdør med kikkehull.
Terrassedør med 2-lags isolerglass.

Delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk med grind og skrå sidevegger.

Tilliggende uisolert bod med utvendig tilgang.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av parkett, laminat og fliser. Vegger er i hovedsak av MDF plater. Himlinger er i hovedsak av malte plater.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Garderobeskap på et soverom.
Plassbygget seng på et soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår.
Fliser på vegger og malte plater i himling.
Fliser på gulv med sluk og nedsenket dusjsone og gulvvarme.
Membran/tettesjikt er ikke kjent, da det ikke foreligger dokumentasjon.
Sanitærutstyr og innredning består av dusjnise med glassvegg og dusjforheng, heldekkende servant med skuffeseksjon, speil med lys, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegg og tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum og induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøl/fryseskap.

Parkett på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran er plassert på bad.

Synlige avløpsrør av plast.

Det er mekanisk avtrekksanlegg, der enheten er plassert i overskap til kjøkkenventilator.

Oppvarming skjer med varmekabler på bad og panelovner.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i benkeskap på kjøkken.

El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i entre.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	54 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	54 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Borettslagsleilighet

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

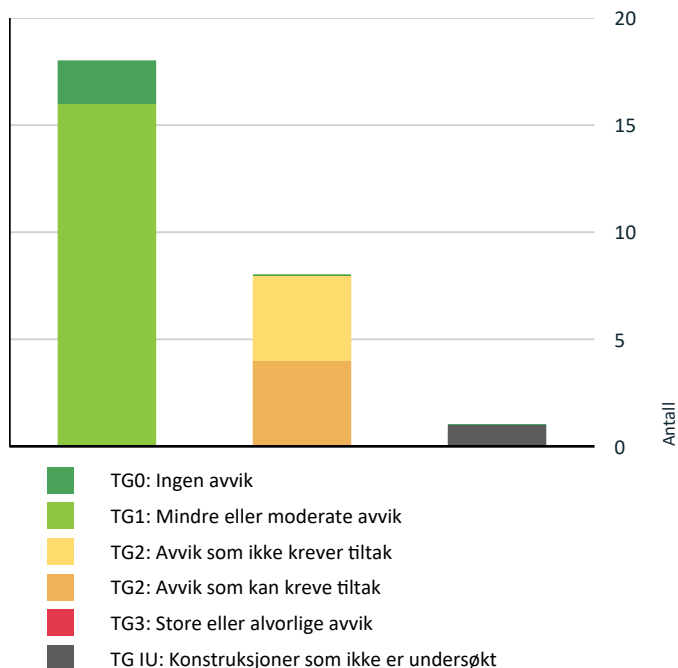
Det foreligger plan og fasade tegninger datert 29.10.2004 og 10.3.2006, stemplet 2006.

Terrasse er utvidet i forhold til tegninger.

Det foreligger ferdigattest, datert 6.7.2007.

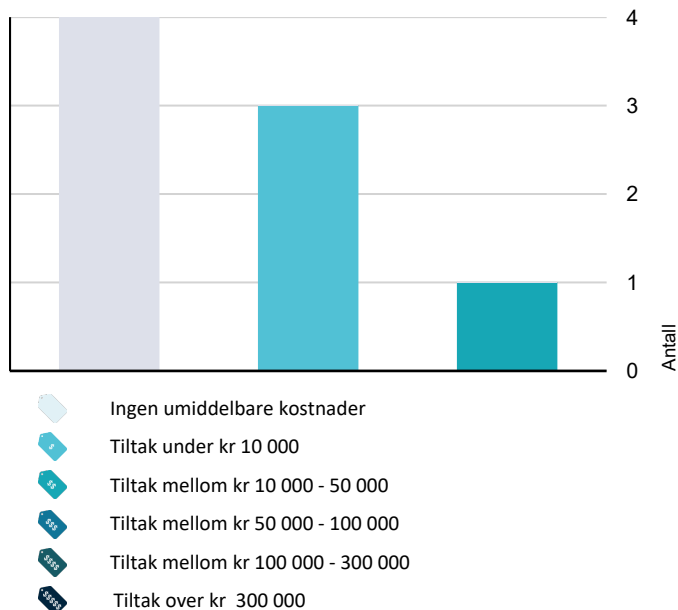
Sammendrag av boligens tilstand

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

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for andelsleilighet med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er hovedsakelig byggeår 2007 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 1997.

Fellesareal/deler er kun vurdert hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen, iht. Forskrift til avhendingslova.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

På befaringsdagen var det oppholdsvær. Eier var tilstede i starten av befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BORETTLAGSLEILIGHET



Byggeår
2007

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser markert borettslagets tomt med bygninger.

Anvendelse
Bolig.

Standard

3-roms andelseilighet er beliggende i 1. etasje av en 8-mannsbolig over to plan. Leiligheten består av entre, to soverom, bad/vaskerom og åpen stue/kjøkken løsning med utgang til delvis overbygget terrasse mot vest.

I tillegg er det en tilliggende bod med utvendig tilgang. Oppvarming med varmekabler på bad og panelovner. Det er avtrekksanlegg i leiligheten. Normal standard fra byggeår.

Vedlikehold

Leiligheten har i hovedsak et normalt vedlikehold med unntak av terrassen, som trenger overflatebehandling.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utforing på et soveromsvindu og et stuevindu har fuktskader. Et soveromsvindu tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utforinger bør skiftes.

Vindu som tar i karm bør justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Soveromsvindu med skade i utforing.



Stuevindu med skade i utforing.

TG 1 Dører

Brannklassifisert ytterdør med kikkehull.
Terrassedør med 2-lags isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk med grind og skrå sidevegger.

Eier opplyser at terrasse er ombygget av tidligere eiere, med den følge at der er andelseier og ikke borettslaget som har ansvar for vedlikeholdet og eventuelle utbedringer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen har noe manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen bør overflatebehandles når værforholdene tillater det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Terrasse.

TG 1 Andre utvendige forhold

Leilighetsbygg med åtte boenheter over to plan. Bygningen er oppført i trekonstruksjoner med fasade av trekledning og plater, saltak og pulttak konstruksjon tekket med papp e.l. Det er felles parkeringsplass og søppelskur.

Iht. innkalling til generalforsamling 8.4.2024, er det beskrevet styrets arbeid med bl.a. løpende vedlikehold, utført vedlikehold av bl.a. utvendig bygningsmasse, frostsikring av vann og gjennomført el-tilsyn på fellesarealer. På grunnlag av dette er det vurdert at borettslaget har vedlikeholdsplan som er tilpasset sin størrelse.

Det foreligger ikke tegninger eller dokumentasjon på oppbygging av konstruksjon, derfor er dette ikke beskrevet. Utvendige felles forhold er ikke vurdert utover det som er beskrevet i rapporten. Fellesareal/deler er kun vurdert hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen, iht. Forskrift til avhendingslova.



Leilighetsbygg.



Søppelskur er plassert på parkeringsplass.

TG 1 Andre utvendige forhold - Bod

Tilliggende uisolert bod med utvendig tilgang.



Inngangsparti med tilliggende bod.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er i hovedsak av parkett, laminat og fliser. Vegger er i hovedsak av MDF plater. Himlinger er i hovedsak av malte plater.

Det er ettermontert MDF plater på vegger, ukjent årstall. Parkett er vurdert under eget punkt.

TG 2 Overflater - Parkett

Det er parkett i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Parketten har til dels stor slitasje med hakk og merker, samt merker i skjøter etter fukt.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkett bør slipes og lakkeres, eventuelt skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Parkett med slitasje.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på grunn.

Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv. Det er målt opp til ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 8 mm over hele rom.

Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

! TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger eller om bygget er 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.

På generelt grunnlag informeres følgende:

I egen bolig før TEK10 tredde i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på et soverom.
Plassbygget seng på et soverom.



Plassbygget seng.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom.

Det er vurdert at våtrommet er fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-97) og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.



Bad/vaskerom.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme.
Det er målt ca. 1:100 fall i dusjsone, ca. 1:100 på øvrig gulv.
Det er målt ca. 45 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett i dusjnise.
Membran/tettesjikt er ikke kjent, da det ikke foreligger dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Fliser direkte på membran har normal brukstid på ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i dusjnise.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av dusjnise med glassvegg og dusjforheng, heldekkende servant med skuffeseksjon, speil med lys, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegg og tilluft under dør.
Ikke i drift på befaringsdagen, dette skal utbedres før salg. (Se punkt Ventilasjon)
Luftespalte under dør er noe liten og kan med fordel utvides, da det er viktig med god sirkulasjon av luft på våtrom.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot sone bak dør, øvrige våtsoner kunne det ikke tas hull grunnet garderobe og kjøkkeninnredning.
Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.
Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum og induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøl/fryseskap. Parkett på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk. Plater er noe unøyaktig tilpasset.
Det er fuktmerker på parkett, vurdert til å være eldre, da det ble registrert normale verdier på utsatte steder ved fuktsøk.

Ut fra bilder fra tidligere salgsoppgave er kjøkken skiftet eller fornyet etter 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Skjøt i benkeplate har svellet etter fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

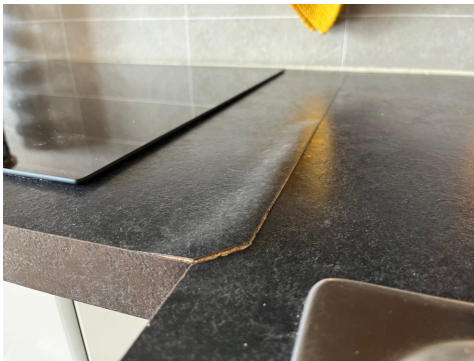
Skjøt bør forsegles med silikon, så skaden ikke utvikler seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.



Skjøt på benkeplate.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Ikke i drift på befaringdagen, dette skal utbedres før salg. (Se punkt Ventilasjon)

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran er plassert på bad.



Fordelerskap med stoppekran.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Stakeluke og avløpslufting er ikke observert, dette er normalt en del av fellesanlegget med denne type bolig.

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekksanlegg, der enheten er plassert i overskap til kjøkkenventilator.

Etter det som kan observeres er det et avtrekksanlegg med friskluft fra vindusventiler.

Fronten kunne ikke demonteres på befaringdagen.

Eier opplyser at det er feil med anlegget og ikke i bruk, dette skal utbedres førstkommende uke og før salg.

Vurdering er forutsatt at anlegget blir reparert og virker som det skal.

! TG 1 Varmesentral

Oppvarming skjer med varmekabler på bad og panelovner.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i benkeskap på kjøkken. Bereder er plassert i metallkar med overløpsslange og slange fra trykkventil ledet til bad, som fuksikring.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nystallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Konsekvens/tiltak

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

Årsaken til direkte el-tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk.

! TG IU Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Det er en inspeksjonsluke bak bereder mot bad, ukjent funksjon da denne ikke kunne åpnes.

Det bør undersøkes nærmere funksjonen til luka, om mulig innhente dokumentasjon.



Luke i vegg bak bereder.

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.

El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i entre.

Det foreligger samsvarserklæring datert 18.6.2007, for inntak og innmat i sikringsskap fra byggeår.

Det foreligger samsvarserklæring fra ST Elektro AS på Boligmappa, lastet ned 6.8.2020, ukjent innhold da dokumenter ikke er åpnet.

Øvrig dokumentasjon foreligger ikke.

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.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så langt dagens eier kjenner til.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Kun for inntak og sikringsskap.

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

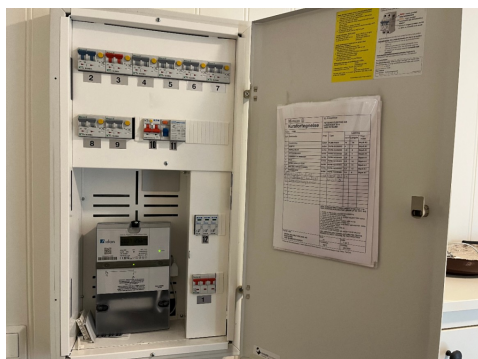
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse 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 På grunnlag av manglende opplysninger og dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll eventuelt innhente dokumentasjon fra byggeår.
Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.
Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



El-skap

! 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 forenklede 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.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

54 m²/50 m²

Borettslagsleilighet : Entré, 2 Soverom,
Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 650 000

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		2 300 000
Tillegg for andel fellesformue	+	12 898
Konklusjon markedsverdi		2 300 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Stasjonsveien 9A ,1940 BJØRKELANGEN 46 m ² 1950 1 sov	30-07-2024	2 300 000	2 300 000	19 870	2 319 870	50 432
2 Stasjonsveien 9E ,1940 BJØRKELANGEN 50 m ² 2007 2 sov	25-02-2024	2 300 000	2 300 000		2 300 000	46 000
3 Stasjonsveien 9 R ,1940 BJØRKELANGEN 50 m ² 2007 2 sov	23-05-2024		1 800 000	412 437	2 212 437	44 249
4 Nordre Skrepstad vei 18L ,1940 BJØRKELANGEN 56 m ² 2008 2 sov	12-05-2024	1 550 000	1 550 000	573 450	2 123 450	37 919
5 Nordre Skrepstad vei 14A ,1940 BJØRKELANGEN 56 m ² 2008 2 sov	04-11-2023	1 500 000	1 500 000	595 396	2 095 396	37 418
6 Ringvollveien 5D ,1940 BJØRKELANGEN 69 m ² 1990 2 sov	29-04-2024	2 350 000	2 250 000	132 643	2 382 643	34 531
7 Nordre Skrepstad vei 16C ,1940 BJØRKELANGEN 56 m ² 2008 2 sov	15-01-2024	1 000 000	1 320 000	588 067	1 908 067	34 073

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

Felleskostnader, iht. forretningsfører. Kr. 48 216
Utover dette påløper kostnader til bl.a. innboforsikring og strøm.

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 48 000

Teknisk verdi bygninger

Borettslagsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 2 300 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 250 000

Sum teknisk verdi - Borettslagsleilighet Kr. 2 050 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 2 050 000

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. 600 000

Beregnet tomteverdi Kr. 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 2 650 000

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Borettslagsleilighet

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	50	4		54	12
SUM	50	4			12
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Terrasse er definert som Åpent areal (TBA).
Tilliggende boder med utvendig tilgang er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist målsatte tegninger.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Boenheten har tilgang til parkeringsplass, dette er ikke inkludert i arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger plan og fasade tegninger datert 29.10.2004 og 10.3.2006, stemplet 2006.
Terrasse er utvidet i forhold til tegninger.
Det foreligger ferdigattest, datert 6.7.2007.

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)
Borettslagsleilighet	50	4

Kommentar

Borettslagsleilighet

S-rom er tilliggende bod.

Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	182		0	2638.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stasjonsveien 9, 1940 Bjørkelangen

Hjemmelshaver

Rishagen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RISHAGEN BORETTSLAG	990977275		BORI BBL	Ystenes Aleksander Osnes, Lande Mari Sofie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue
7	12 898 31.12.2023

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:		70 000
Omløpsmidler:	404 928	Samlet innskuddskapital:		5 815 153
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+	10 721 437
Disponible midler:	346 590	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		16 536 590

Kommentar

Det tas forbehold om poster er ført riktig og bør kontrolleres med borettslaget.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslaget er beliggende sentralt i Bjørkelangen, som er kommunesentrum i Aurskog-Høland.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.
Iht. kommunes kartportal.

Om tomten

Felles eiet tomt på 2 638 m² tilhørende borettslaget, tomta er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Asfalterte internveier og felles parkeringsplasser.

Borettslag

Rishagen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget består av 14 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.

Det praktiseres ingen forkjøpsrett for borettslaget.

Dette er kun et sammendrag og kjøper og interessenter bør sette seg godt inn i borettslagets vedtekter, regnskap, ordensregler og retningslinjer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
16 260 000	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	28.02.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	27.02.2025		Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	05.03.2025	Sit.kart, planopplysninger.	Gjennomgått	1	Nei
Tidligere salgsdokumenter	05.03.2025	Prospekt fra 2018.	Gjennomgått	12	Nei
Borettslaget	03.03.2025	Boligopplysninger, vedtekter, generalforsamling.	Gjennomgått	26	Nei
Boligmappa.no Boligmappa er boligens servicehefte – en digital historikk over teknisk arbeid utført på eiendommen.	06.08.2020	Dokumentasjon elektro.	Ikke gjennomgått	3	Nei
Tegninger	03.03.2025	Tegningssett, stemplet 2006.	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	06.07.2007	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.03.2025	

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 når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 er 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 befaringsbegrensningen som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 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 ulike definisjoner 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/TI7803>

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