

Tilstandsrapport

📍 Kornveien 7 C, 1940 BJØRKELANGEN

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 75, bnr. 425, snr. 2

Markedsverdi

3 750 000

Areal (BRA): Tomannsbolig (vertikaldelt) 131 m², Garasje 17 m²



Befaringsdato: 06.06.2023

Rapportdato: 09.06.2023

Oppdragsnr.: 13998-1219

Referansenummer: SC3517

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



Gyldig rapport
09.06.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Fagersand AS

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

Vi har samarbeid med Kløver Rådgivning på Bjørkelangen, som i tillegg kan utføre tjenester innen prosjektering, byggeledelse og arkitekttjenester o.l.

Bygningssakskyndig/takstmann Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet takstmann gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Ny Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.

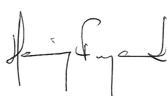


Sertifikater

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



Rapportansvarlig



Henning Fagersand
Uavhengig Takstingeniør
henning@fagersand.no
920 57 576



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Boligen har i hovedsak en normal tilstand i forhold til byggeåret, med enkelte unntak som fliser i vindfang/gang og terrasse.

Alt som har med sikkerhet å gjøre blir vurdert opp mot dagens krav.

Våtrom har noen registrerte avvik, som kan løses med f.eks. lekkasjestopper.

Det er ikke fremvist dokumentasjon fra byggeår, foruten for det elektriske anlegget.

Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

Tomannsbolig (vertikaldelt) - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmurselementer med støpt plate på grunn.

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende trekledning.

Saltak i trekonstruksjon med møneloft og ventilert kneloft.

Taktekking av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Snøfangere, takstige og feieplattform.

Vindskier av tre med beslag.

Trevinduer med 2-lags isolerglass, flere vinduer med utvendig screen.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass til vindfang. Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse.

Terrasse med rekkverk og trapp i trekonstruksjoner, fundamentert til vegg og støpte søyler.

Levegg til nabo og elektrisk markise.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak av: Parkett, flis og furugulv.

Vegger er i hovedsak av: Trepanel.

Himlinger er i hovedsak av: Trepanel.

Støpt plate på grunn.

Elementpipe med heldekkende beslag over tak, sotluke.

Tilkoblet vedovn i stue.

Tett svingt tretrapp.

Profilerte formpressede innerdører og trefyllingsdør.

Skyvedørsgarderobe på et soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliser på vegger og trepanel i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme og sluk.

Sanitærutstyr og innredning består av:

Dusjhjørne med hengslede glassvegger og

garnityr, frittstående toalett, servant med

underskap, speil og sideskap.

Mekanisk avtrekk og tilluft under dørblad.

Vaskerom

Fliser på vegger og trepanel i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme og sluk.

Sanitærutstyr og innredning består av:

Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og skap.

Mekanisk avtrekk med tilluft under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter,

laminert benkeplate med nedfelt dobbelt

vaskekum og platetopp, integrert oppvaskmaskin,

stekeovn og kjøøl/frys.

Parkett på gulv og fliser på vegg over

kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator med avtrekkskanal over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast og kobber.

Stoppekran med vannmåler på vaskerom.

Fordelerskap for vann med drenering på

vaskerom, ikke inspisert grunnet tilgang.

Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Mekanisk avtrekk fra våtrom med motor på loft.

Oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler i våtrom, vindfang, gang, stue/kjøkken, samt panelovner.

Varmtvannstank på ca. 200 liter

El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i vindfang

Brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Terreng har fall fra bygning, takvann er ledet vekk fra bygning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	148 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	131 m ²
Totalpris	3 750 000

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig (vertikaldelt)			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	93	93	0
Loftetasje	38	34	4
Sum	131	127	4
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	17	0	17
Sum	17	0	17

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig (vertikaldelt)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tilsendte tegninger stemplet 2004 har ikke inntegnet loftetasje.

Det må undersøkes om loftetasje er omsøkt, hvis ikke må dette gjøres.

Det er tilsendt midlertidig brukstillatelse datert 12.11.2009.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

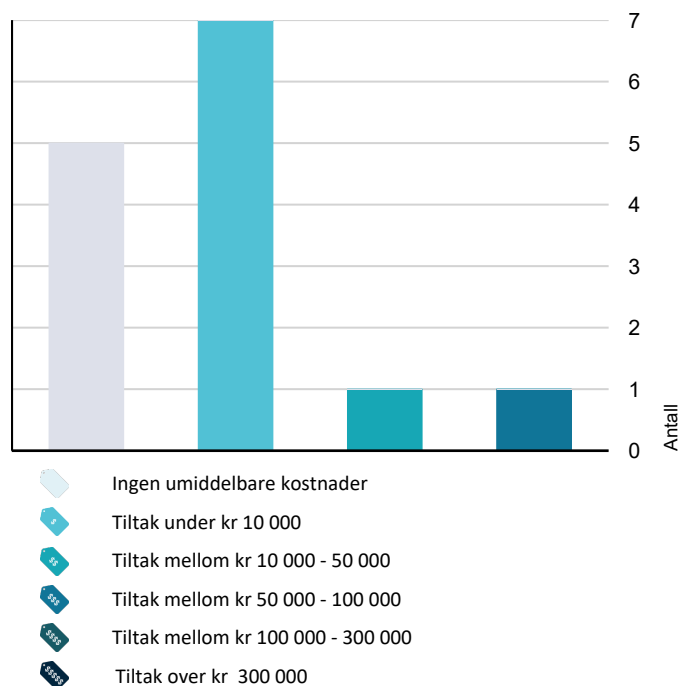
Sammendrag av boligens tilstand

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

Mandatet er tilstandsrapport for en halvdel av tomannsbolig med teknisk verdi og markedsverdi.
Garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset, kun en forenklet beskrivelse.
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 og dagslys. Selger var tilstede på befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig (vertikaldelt)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskader i terrassebord og rekkverk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte mønepanner var forskjøvet og ikke festet, sløyfer/lekter har vært utsatt for regn og er preget av dette.

Noe mose på tak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ende på vindski har råteskade.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilgang til møneloft.

Spor av mus registrert på kneloft, ukjent omfang.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert "bom", sprekk og løs fug på gulvfliser i vindfang og gang.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Overgang fra gulv på vaskerom til gang har manglende fug og flis.

Det er enkelte sprang på fliser.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

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

Vindu er i våtsonen til dusj.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Avløpslufting er avsluttet på kneloft med tett lokk.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

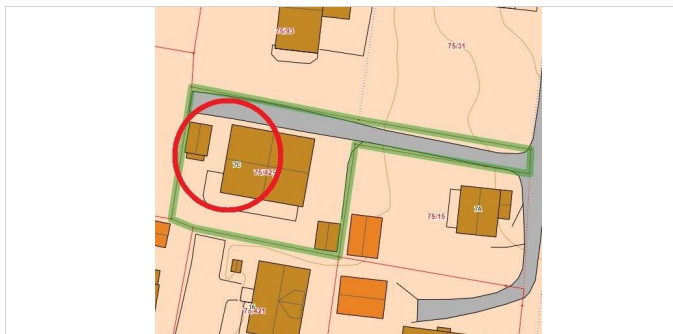
[Gå til side](#)

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



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG (VERTIKALDELT)



Byggeår
2006

Kommentar
Kilde: Eier.

Anvendelse
Bebodd bolig.

Standard
Vertikal-delt del av tomannsbolig over to plan.
1.etasje består av overbygget inngangsparti til vindfang, gang, to soverom, bad, vaskerom og åpen stue/kjøkken løsning med utgang til terrasse og hage.
Loftetstasjen består av loftstue og en bod.
Oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler og panelovner.
Boligen har en normal standard med referanse til byggeår.

Vedlikehold
Boligen har et normalt godt vedlikehold, med enkelte avvik som bør utbedres.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekking av betongtakstein.
Besiktiget fra tak.



Mønepanner var forskjøvet og løse, enkelte sløyfer er preget av værslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte mønepanner var forskjøvet og ikke festet, sløyfer/lekter har vært utsatt for regn og er preget av dette.
Noe mose på tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mønepanner bør festes, sløyfer og lekter bør undersøkes nærmere for skader.

Mose på tak bør fjernes da det forkorter brukstiden på takstein.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Snøfangere, takstige og feieplattform.



Sikringsutstyr på tak.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende trekledning.
Vindskier av tre med beslag.
Besikktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.
Eier opplyser at kledning sist ble behandlet i 2021.



Råte i ende på vindski.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ende på vindski har råteskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadede materialer må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak i trekonstruksjon med møneloft og ventilert kneloft, tilgang til kneloft.

Det er observert lufteluke til møneloft.



Kneloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilgang til møneloft.

Spor av mus registrert på kneloft, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilgang til møneloft for inspeksjon.

Det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer

TG 1

Trevinduer med 2-lags isolerglass, flere vinduer med utvendig screen.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

TG 1

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass til vindfang.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse, datert 2005.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Terrasse med rekkverk og trapp i trekonstruksjoner, fundamentert til vegg og støpte søyler.
Levegg til nabo og elektrisk markise.



Terrasse.



Råteskader i terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskader i terrassebord og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Terrassebord og rekkverk må skiftes, det må foretas undersøkelser om tilstanden til bjelker.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Gulv er i hovedsak av: Parkett, flis og furugulv.
Vegger er i hovedsak av: Trepanel.
Himlinger er i hovedsak av: Trepanel.
Liten bruksslitasje på overflater med unntak av fliser.



Fliser må utbedres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert "bom", sprekk og løs fug på gulvfliser i vindfang og gang.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Fliser med "bom" må utbedres og festes, konsekvens kan være at ytterligere flere fliser løsner og sprekker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Støpt plate på grunn.

Ved stikkprøve-målinger ble det registrert skjevheter på gulv.

1.etasje er det målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue, over en lengde på ca. 2 m og ca. 5 mm over hele rommet.

Løftetasje er det målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i loftstue, over en lengde på ca. 2 m og ca. 20 mm over hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

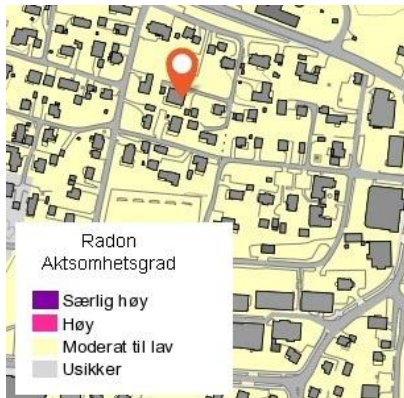
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger eller om bygget er utført med radonsperre.



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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Elementpipe med heldekkende beslag over tak, sotluke.
Tilkoblet vedovn i stue.

Iht. NRBR er siste tilsyn utført 29.10.2013 og følgende avvik ble registrert:

"Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt.
Sotluken/feieluken er defekt.

Sotluken/feieluken skal være utført med 2 plater med minst 25mm avstand."

Ildsted er ikke registrert i bygningen.

Disse opplysninger er ikke vurdert av takstmann og det anbefales å undersøke dette nærmere.

Innvendige trapper

TG 1

Tett svingt tretrapp.

Innvendige dører

TG 1

Profilerte formpressede innerdører og trefyllingsdør i loftetasje.

Andre innvendige forhold

TG 1

Skyvedørsgarderobe på et soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom, referanseåret er fra byggeår.

Det er ikke forevist dokumentasjon.

Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav.



Vaskerom.

Årstall: 2006

Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegger og trepanel i himling.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

! TG 2

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er lokalt fall rundt sluk ca. 1:50, relativt flatt på øvrig gulv.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



Døråpning til vaskerom er ikke fullført med fug og flis.

Vurdering av avvik:

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

Overgang fra gulv på vaskerom til gang har manglende fug og flis. Det er enkelte sprang på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuelt lekkasjevann på vaskerom, kan vann renne ut av døråpning ved høydeforskjell under 25 mm og relativt flatt gulv. Det anbefales at fallforhold utbedres eller installere en lekkasjestopper på vaskerommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert under utslagsvask.



Sluk på vaskerom med åpent avløp fra utslagsvask og vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon eller opplysninger om tettesjikt på vaskerommet.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Sanitærutstyr og innredning består av: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og skap.

Ventilasjon

! TG 1

Mekanisk avtrekk med tilluft under dørblad.

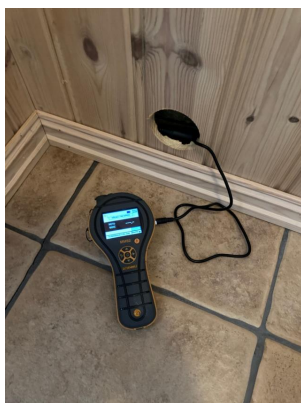
Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt under trapp mot vaskeromsvegg ved vaskemaskin.

Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad, referanseåret er fra byggeår.

Det er ikke forevist dokumentasjon.

Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav.



Bad.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser på vegger og trepanel i himling.



Vindu er i våtsonen til dusj.

Vurdering av avvik:

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

Vindu er i våtsonen til dusj.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone, relativt flatt på øvrig gulv.

Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuelt lekkasjevann på vaskerom, kan vann renne ut av

døråpning ved høydeforskjell under 25 mm og relativt flatt gulv.

Det anbefales at fallforhold utbedres eller installere en lekkasjestopper på vaskerommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert i dusjsone.



Sluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon eller opplysninger om tettesjikt på badet.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjhjørne med hengslede glassvegger og garnityr, frittstående toalett, servant med underskap, speil og sideskap.

Ventilasjon

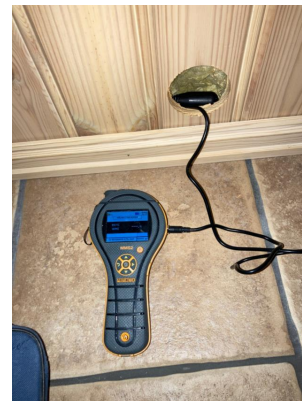
TG 1

Mekanisk avtrekk og tilluft under dørblad.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt i vindfang mot bad ved toalett.
Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.
Det var ikke mulig å foreta hulltaking mot dusjsone grunnet yttervegg og naboskille.



Fuktmåling uten avvik.

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt dobbelt vaskeum og platetopp, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys.

Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekkskanal over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

! TG 1

Synlige vannrør av plast og kobber.
Stoppekran med vannmåler på vaskerom.
Fordelerskap for vann med drenering på vaskerom.



Stoppekran, funksjonstestet ok.



Fordelerskap for vann.

Avløpsrør

! TG 2

Synlige avløpsrør av plast.



Avløpslufting på kneloft.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Avløpslufting er avsluttet på kneloft med tett lokk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det er ikke observert stakeluke.

Lufteledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig, eventuelt montere avløpsventil.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

! TG 1

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.
Mekanisk avtrekk fra våtrom med motor på loft.



Motor for avtrekk på kneloft.

Varmesentral

! TG 1

Oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler i våtrom, vindfang, gang, stue/kjøkken, samt panelovner.
Ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert på vaskerom.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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 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 vindfang

Dokumentasjon fra byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Byggeår.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei

På generell basis og i om undertegnede ikke er fag mann innen elektro, anbefales en gjennomgang av det elektriske opplegget med jevne mellomrom.



El-skap.

Branntekniske forhold

TG 0

Det er observert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

! TG 1

Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig dersom gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå. Det forutsettes at byggegrunnen består av naturlig selvdrenerende masser og at vannet kan renne uhindret til lavereliggende grunnvannsstandnivå.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Etter det som kan observeres utvendig er det grunnmurselementer med støpt plate på mark.

Terrengforhold

! TG 0

Terreng har fall fra bygning, takvann er ledet vekk fra bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

Vurdert ut fra byggeår og alder.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling

Byggeår

2007

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

Uisolert enkelgarasje med støpt plate og ringmur, yttervegger i trekonstruksjoner med liggende utvendig kledning, saltak i trekonstruksjon tekket med betong takstein, takrenner, nedløp og beslag i metall.

Leddport med elektrisk åpner.

Tilbygget åpent vedskjul i bakkant.

Normal bruksslitasje i forhold til byggeår.

Vedlikehold

Garasjen har et normalt godt vedlikehold

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

131 m²/127 m²

Tomannsbolig (vertikaldelt): Vindfang, Gang, 2 Soverom, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, Bod, Stue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 050 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 750 000

Konklusjon markedsverdi

3 750 000

Markedsvurdering

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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Villaveien 3B ,1940 BJØRKELANGEN 66 m² 2020 2 sov	09-02-2021	2 990 000	2 850 000	0	2 850 000	43 182
2 Furuveien 3D ,1940 BJØRKELANGEN 94 m² 2016 2 sov	19-09-2022	3 990 000	4 020 000	0	4 020 000	42 766
3 Blåbærveien 5 ,1940 BJØRKELANGEN 106 m² 2018 4 sov	16-04-2023	4 400 000	4 400 000	0	4 400 000	41 509
4 Bakkeveien 16 ,1940 BJØRKELANGEN 77 m² 2021 2 sov	20-10-2022	3 150 000	3 150 000	0	3 150 000	40 909
5 Taitveien 36 ,1940 BJØRKELANGEN 94 m² 2019 3 sov	21-05-2023	3 690 000	3 600 000	0	3 600 000	38 298
6 Bronserøysa 18 ,1940 BJØRKELANGEN 113 m² 2016 3 sov	18-01-2023	3 950 000	3 925 000	0	3 925 000	34 735
7 Blåbærveien 17 ,1940 BJØRKELANGEN 131 m² 2020 3 sov	19-02-2023	4 690 000	4 500 000	0	4 500 000	34 351
8 Markveien 2 ,1940 BJØRKELANGEN 102 m² 2008 2 sov	06-06-2021	2 950 000	2 950 000	0	2 950 000	28 922

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

Det er ikke mottatt opplysninger om årlige kostnader.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig (vertikaldelt)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig (vertikaldelt)	Kr.	3 300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 450 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	4 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig (vertikaldelt)

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	93	93	0	Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom , Stue/kjøkken	
Loftetasje	38	34	4	Loftstue	Bod
Sum	131	127	4		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m. Totale gulvflate er ca. 49 kvm.

Målt takhøyde 1. etasje: ca. 2,40 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,23 m ved skråtak til ca. 2,32 m.

I tillegg er det en terrasse på ca. 40 kvm.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling".

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tilsendte tegninger stemplet 2004 har ikke inntegnet loftetasje.

Det må undersøkes om loftetasje er omsøkt, hvis ikke må dette gjøres.

Det er tilsendt midlertidig brukstillatelse datert 12.11.2009.

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: Vindu i loftstue tilfredsstiller ikke kravene til rømningsvei i henhold til dagens forskrift.

Loftstue tilfredsstiller ikke NS3600 sitt krav om 10 % dagslysflate av bruksarealet for rommet.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	17	0	17		Garasje
Sum	17	0	17		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling".
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

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

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
06.6.2023	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Wenche Malnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	75	425		2	1153 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Kornveien 7 C, 1940 Bjørkelangen

Hjemmelshaver

Malnes, Wenche

Kommentar

Areal er felles eiet tomt.

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et boligområde sentralt i Bjørkelangen, som er kommunesentrum i Aurskog-Høland kommune.

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

Reg.plan for Bjørkelangen sentrum, revidert 7.10.1999.
Arealbruksformål: Byggeområder Boliger.

Kommuneplan Aurskog Høland kommune 2018-2028.

Iht. situasjonskart er eiendommen markert at den ligger i hensynssone for flomutsatt område, som for øvrig gjelder store deler av området og er ikke spesifikt for denne eiendommen.

Iht. Aurskog-Høland kommunes kartportal.

Ytterligere opplysninger er ikke innhentet, det anbefales at interessenter kontakter kommunen for planer i nærområde.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1.153 kvm, med egen parsell bestående av plen, hekker og singlet innkjøring/parkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 200 000	2007	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	05.06.2023	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	2	Nei
Dokumentasjon våtrom	08.06.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei
Oppdragsbekreftelse	20.05.2023		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	08.06.2023	Bygningstegninger fra 2004	Gjennomgått	4	Nei
Egenerklæring	05.06.2023	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	08.06.2023	Sit.kart og opplysninger i kommunens kartportal.	Gjennomgått	1	Nei
Meglerfirma	08.06.2023	Aktiv Aurskog, oversendt dokumenter.	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	12.11.2009	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon Elektro	21.12.2005	Dok. fra byggeår.	Gjennomgått	1	Nei
Feie- og brannvesen	08.06.2023	NRBR	Gjennomgått	2	Nei
Eier	06.06.2023	Ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

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/personvernerklaering/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/SC3517>

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