

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Taitveien 32, 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 71, bnr. 169

## Markedsverdi

**5 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m<sup>2</sup> BRA-i: 157 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.02.2025

Rapportdato: 25.02.2025

Oppdragsnr.: 18925-1675

Referansenummer: CJ2147

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Stian Marius  
Berger



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

## NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



### Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning  
Uavhengig Takstingeniør  
oyvind@namotakst.no  
909 91 556



# 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

Boligen er oppført i 2011 etter byggesøknad fra 2010. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2010. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

Enebolig fra Älvsbyhus med saltak tekket med korrugerte blikkplater. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskillere i tre. Ringmur av betong.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

## Enebolig - Byggeår: 2011

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Fiberduk i undertak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdører ved inngangsparti og til vaskerom.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass.

Utgang fra stue til terrasse med trespaltegulv. Terrasseplattning ved inngangsparti med trespaltegulv.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater.

Innvendige tak har himlingsplater. Det er flislagt og lagt varmekabler i entredel 2023.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Malte profilerte innerdører

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har malte flater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra underkant dørterskel. Noe

malingsflekker på vinyl som må fjernes.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Etablert skap og tørkebenker.

Stål utslagskum.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har baderomsplater fra 2023. Taket har himlingsplater fra byggeår.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra underkant dørterskel.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med toppmontert servant, veggmontert toalett og innfeltbare dusjvegger/hjørne. Speil med belysning.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm underkant oppbrett ved dørterskel.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med dobbel heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Speil med belysning.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Etablert kjøkkenøy fra 2023. Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter.

Laminert benkeplate med fliser over benk. Komposit oppvaskbenk. Nedfelt induksjonstopp. Innebygget stekeovn.

Integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med sotet glassfront.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon via Nibe varmpumpe.

Det er installert Nibe varmpumpe type luft til vann. Etablert ny sirkulasjonspumpe i 2020.

Varmtvann generes via varmpumpe. Se øvrig varmpumpe for vurdering

Etablert radiatorer for oppvarming.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert på vaskerom.

Det 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

# Beskrivelse av eiendommen

den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2011. Se øvrig vurdering av krypkjeller.

Bygningen har ringmur av typen betongelementer.

Flat tomt

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tregjerde på fremsiden av tomten.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	204 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	157 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 900 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det er fremlagt godkjente tegninger på boligen som er vurdert ut fra dagens bruk.

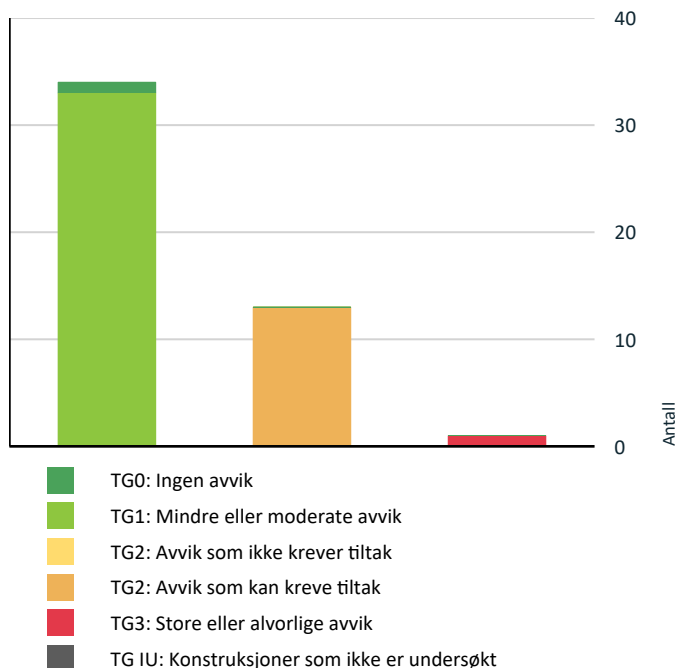
## Garasje

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

Det er opplyst meldingssak registrer tiltak for bygging av garasjen.

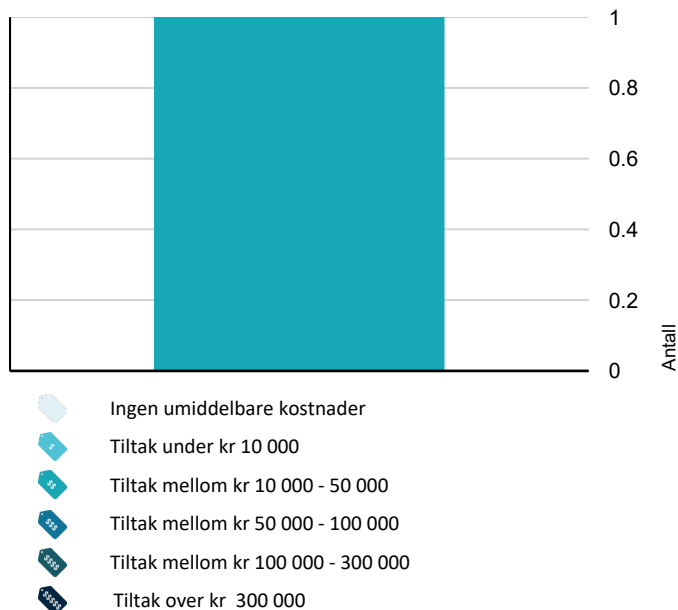
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitvarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>	
!	Utvendig > Taktekking	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Krypjkjeller	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

---

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

---

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

---



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
2011

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

Bebodd av hjemmelshavere

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

2015	Innredet loft	Opplysninger om innredning av loft er fra tidligere eier.
------	---------------	---

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

**Vurdering av avvik:**

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Noe mose på nedre del ved inngangspartsiden.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.

Vaske plater for mose. Dette for å forlenge levetiden på belegget som beskytter platene. Det er ingen konsekvens for tetthet av taket.



### Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner- og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder, og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, etc.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

# Tilstandsrapport

Snøfanger er et viktig grep for å redusere risikoen for snøras fra taket, og skader som følge av dette. Det er viktig at neløp og utkast er i orden for å unngå fuktbelastning på ytre veggkonstruksjoner og fukt fra grunn.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



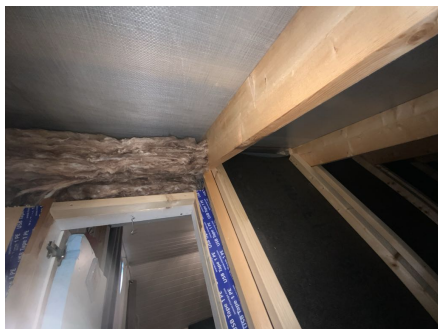
## TG 1 Veggkonstruksjon

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

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Fiberduk i undertak.



## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdører ved inngangsparti og til vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe overflateslitasje på inngangsdør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Male dør. Det er ingen konsekvens for funksjon.



## TG 1 Dører - 2

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasse med trespaltegulv. Terrasseplattning ved inngangsparti med trespaltegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasseplattning ved inngangsparti er etablert i 2015 på jordspyd. Noe slitasje på terrassebord og gelender.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrasser med jordspyd kan bevege på seg over tid. Det må derfor regnes med at terrassen må rettes opp grunnet telehiv og lignende gjennom årene. Skifte ut slitte bord på terrassen.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har himlingsplater. Det er flislagt og lagt varmekabler i entredel 2023.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

For nærmere opplysninger kan vedlagt link si noe om det er større verdier i område der boligen ligger. <https://geo.ngu.no/kart/radon>

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.

## TE 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

## TE 2 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plast er ikke klemt til ringmur. Noe lekter i skjøter ved stubbloftsplater mangler.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feste plast med lekter til ringmur for å unngå unødig luftfuktighet og fare for sopp og fuktskade over tid. Etablere stubbloftsplater og lekter der dette mangler for tilfredsstillende tetthet i etasjeskille. Det anbefales jevnlig overvåking av krypkjellerne, da disse anses som konstruksjoner med noe høyere skadefrekvens.



## TE 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Åpninger over 10 cm gir fare for fallskader.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører

## VÅTROM

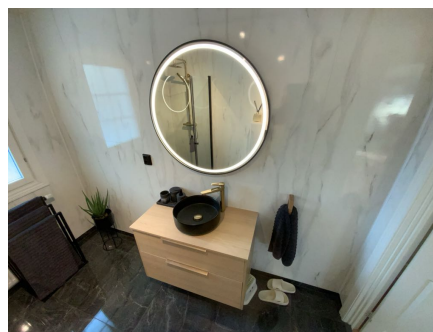
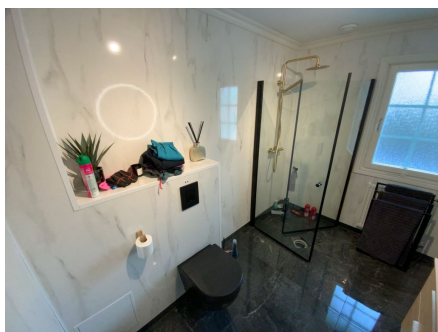
### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l



### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater fra 2023. Taket har himlingsplater fra byggeår.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra underkant dørterskel.

Årstall: 2023

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med toppmontert servant, veggmontert toalett og innfeltbare dusjvegger/hjørne. Speil med belysning.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sistrene.

Det er ikke etablert lekkasjesikkert bak sistrene med membran eller sistrene med sikkerhetspose.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Det må etableres vannstopper som en pre-akseptert løsning eller så må kasse demonteres og etablere lekkasjesikker løsning inne i kasse. Ved lekkasje på dagens løsning vil det kunne bli større fuktskader inne i vegg og underliggende bjelkelag.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

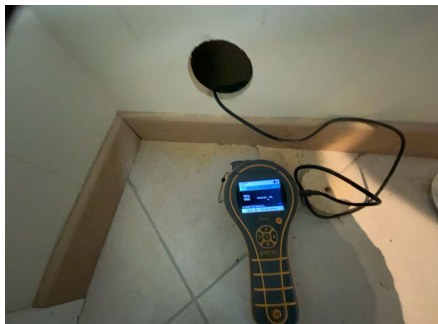
Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre.

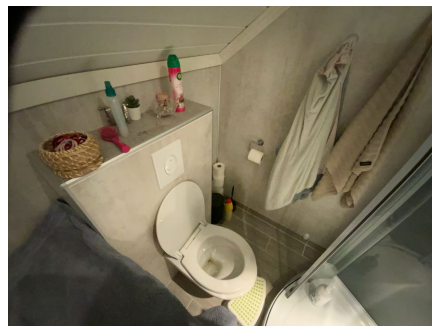
# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har panel.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm underkant oppbrett ved dørterskel.

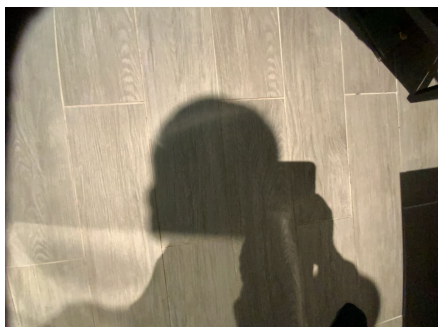
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det kan være at fliser er løse og fuger vil løsne. Det må regnes med at fliser må limes på nytt mot undergulv.



# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### 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.

Det er en god løsning at det dusjes i kabinett på dette badet med tanke på badets alder.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med dobbel heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Speil med belysning.

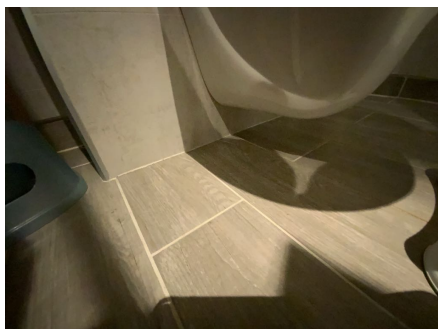
#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det er ikke etablert løsning for å synliggjøre lekkasje. Det må lages hull i sisternen under toalett hvor vann kan synliggjøres ved en lekkasje. Dette for å hindre at vann samler seg opp inne i sisternen og kan medføres fuktskader videre ned i konstruksjoner



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

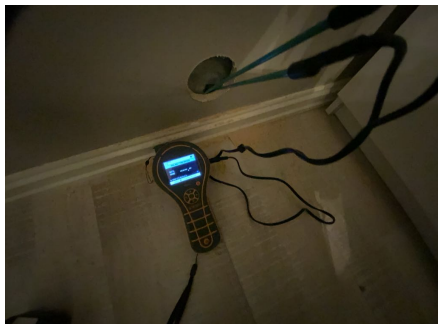
## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



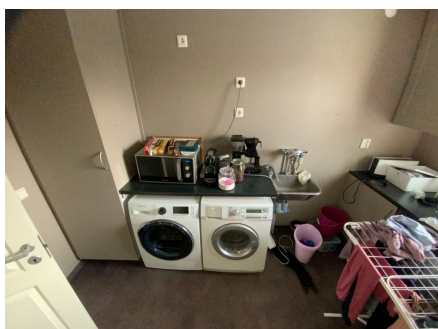
# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



## 1. ETASJE > VASKEROM

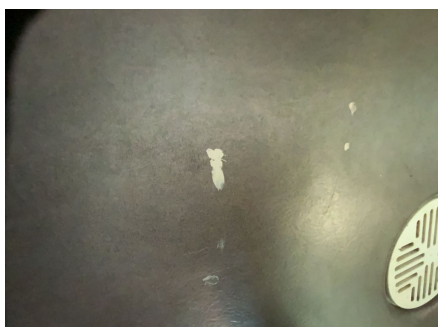
### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte flater. Taket har himlingsplater.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra underkant dørterskel. Noe malingsflekker på vinyl som må fjernes.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Etablert skap og tørkebenker. Stål utslagskum.

## 1. ETASJE > VASKEROM

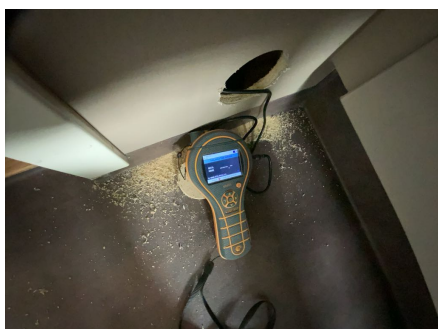
### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

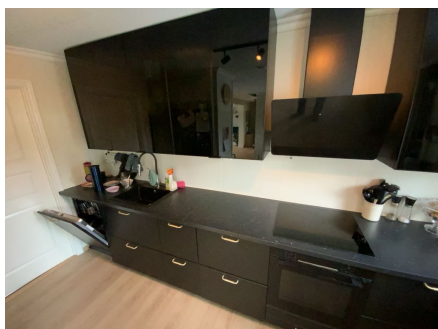
### TG 1 Overflater og innredning

Etablert kjøkkenøy fra 2023. Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminert benkeplate med fliser over benk. Kompositt oppvaskbenk. Nedfelt induksjonstopp. Innebygget stekeovn. Integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med sotet glassfront.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

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

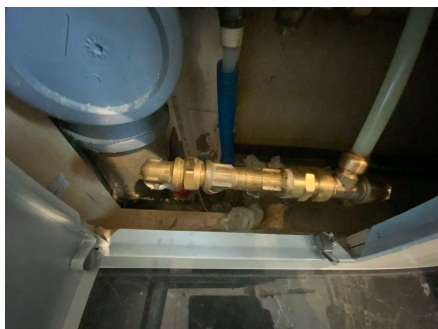
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Etablere tettemuffer. Det er etablert vannstopper med fuktfølger i området som en godkjent preakseptert løsning.



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport

## TE1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon via Nibe varmepumpe.

## TE1 Varmesentral

Det er installert Nibe varmepumpe type luft til vann. Etablert ny sirkulasjonspumpe i 2020.

## TE1 Varmtvannstank

Varmtvann generes via varmepumpe. Se øvrig varmepumpe for vurdering

## TE1 Vannbåren varme

Etablert radiatorer for oppvarming.

## TE1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert på vaskerom. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.

**2011**

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**

**Lagt varmekabel i entre og på bad i 1 etasje, nytt sikringsskap 2023.**

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**

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

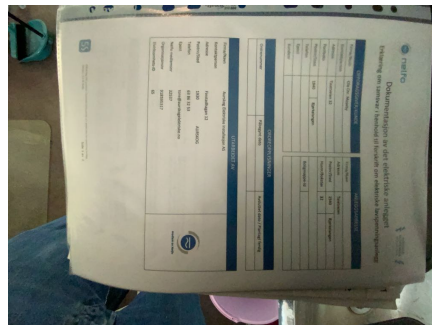
Nei

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

Ja

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

Nei



## TE 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 bygnings sakkyndig 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 etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2011. Se øvrig vurdering av krypkjeller.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur av typen betongelementer.

### TG 2 Terrengforhold

Flat tomt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen ved flate tomter. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas justeringer der tomt heller mot huset for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### TG 2 Andre tomteforhold

Tregjerde på fremsiden av tomten.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjevhet på tregjerde.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevhet på tregjerde bør rettes opp og forsterkes for å unngå at dette raser sammen.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2015

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Beskrivelse

Frittstående isolert dobbel garasje. Saltak tekket med betongtakstein. Yttervegger i bindingverk. Leddport. Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser.

Garasjen er bygget på dugnad. Takstoler. Ringmur i Leca og støpt såle. Isolerte yttervegger. 2 stk leddporter av aluminium. 2 stk portåpnere følger med. Ikke montert. Det er etablert loft med mulighet for innredning og utgang utenfra. Gulvareal er ca. 27 m<sup>2</sup>. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte vurdering. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

157 m<sup>2</sup>/157 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, Kjøkken, Stue, 2 Bad, 4 Soverom, Vaskerom, Trapperom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 47 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 5 500 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 5 900 000

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

5 500 000

## Konklusjon markedsverdi

5 500 000

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Bakkesvingen 1 ,1940 BJØRKELANGEN 148 m <sup>2</sup> 2018 3 sov	22-06-2023	5 950 000	<b>6 060 000</b>		6 060 000	<b>40 946</b>
2 Taietveien 37 ,1940 BJØRKELANGEN 169 m <sup>2</sup> 2019 3 sov	27-11-2024	4 950 000	<b>4 850 000</b>		4 850 000	<b>28 698</b>
3 Dalhaugveien 7 ,1940 BJØRKELANGEN 176 m <sup>2</sup> 1984 5 sov	04-04-2022	5 000 000	<b>5 000 000</b>		5 000 000	<b>28 409</b>
4 Sjøbyveien 6 ,1940 BJØRKELANGEN 234 m <sup>2</sup> 1987 5 sov	13-10-2024	4 900 000	<b>4 900 000</b>		4 900 000	<b>20 940</b>
5 Einerhaugveien 19 ,1940 BJØRKELANGEN 247 m <sup>2</sup> 1982 3 sov	18-02-2025	4 990 000	<b>4 600 000</b>		4 600 000	<b>18 623</b>

### 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

Offentlige avgifter og eiendomsskatt.	Kr.	24 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>24 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 410 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 590 000</b>

### Garasje

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

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 090 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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.	800 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>800 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 900 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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, skjeheter 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 oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	102			102	68		102
2. Etasje	55			55		5	60
<b>SUM</b>	<b>157</b>				<b>68</b>	<b>5</b>	<b>162</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>157</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Bad, Soverom, Vaskerom		
2. Etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt godkjente tegninger på boligen som er vurdert ut fra dagens bruk.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er foretatt elektrisk arbeide og modernisering av bad i 1 etasje.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		47		47			47

Loft						27	27
<b>SUM</b>			<b>47</b>			<b>27</b>	<b>74</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>47</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
Loft		Uinnredet loft	

### Kommentar

Loft på garasjen er ikke måleverdig.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er opplyst meldingssak registrer tiltak for bygging av garasjen.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggteknisk 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)
<b>Enebolig</b>	152	5
<b>Garasje</b>	0	47

### Kommentar

Enebolig Bod i 1 etasje er benevnt som S-rom.

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Stian Marius Berger	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	71	169		0	822.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Taietveien 32

### Hjemmelshaver

Berger Mari Helene, Berger Stian Marius

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig med beliggenhet på Bjørkelangen innerst i blindvei. Fra boligen har man gangavstand til skole, samt kort vei til offentlig kommunikasjon og øvrige servicetilbud.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, diverse beplantning og en gruset gårdsplass

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 150 000	2019

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst		Fullverdi		
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 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 fra 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 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.

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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/CJ2147>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon