

# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Vollajordet 16, 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 # gnr. 73, bnr. 433, snr. 4

## Markedsverdi

**2 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m<sup>2</sup> BRA-i: 66 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.03.2025

Rapportdato: 20.03.2025

Oppdragsnr.: 13998-1410

Referansenummer: MW1326

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Fagersand AS

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

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



### Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



#### Sertifikater

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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
- løsløse 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

## LEILIGHET.

2-roms selveierleilighet i andre etasje med mesanin fra 2013.

## FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Leiligheten har enkelte oppgradering, som bl.a. varmpumpe, solskjerming, plassbygget skap og malte overflater.

Det er stedvis noe mer slitasje enn man kan forvente med slitasje på gulv i hovedplanet og på verandaer.

Enkelte avvik på tekniske installasjoner må utbedres.

For øvrig forholdsvis mindre avvik.

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

## Selveierleilighet - Byggeår: 2013

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg over 2- og 3 plan, oppført i trekonstruksjoner.

Fasade med liggende trekledning.

Delt pulltak konstruksjon tekket med metallplater.

Inngang via felles svalgang.

Felles garasjeanlegg i rekke der leiligheten disponerer en garasje med manuell leddport og opplegg for el-billader, samt en bod i bakkant.

Vinduer i tre med utvendig PVC profil og 2-lags isolerglass.

Solskjerming på flere vinduer.

Brannklassifisert ytterdør med kodelås.

Terrassedører i tre med utvendig PVC profil og 2-lags isolerglass.

Verandaer i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk i tre med tilgang fra hovedplan og fra mesanin.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av laminat på hovedplan og parkett på mesanin.

Vegger er i hovedsak av malte plater.

Himlinger er i hovedsak av malte plater.

Mesanin (mellometasje) over halve leiligheten, består av et rom med tilgang til veranda og en bod.

Rekkverk av tre.

Vedovn med toppmontert stålrørspipe.

Smal tett tretrapp til mesanin.

Innvendige malte trefyllingsdører.

Skyvedørsgarderobe i entre, garderobeskap på soverom og plassbygget skap på mesanin.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Fliser på gulv med pålimt vinylfliser på deler av badet.

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.

Membran/tettesjikt er underliggende banemembran på gulv og smøremembran på vegger.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, veggskap og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys.

Lekkasjestopper i benkeskap.

Laminat på gulv og vannavstøtende belegg på deler av vegg over kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator med avtrekk via ventilasjonsanlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Synlige avløpsrør av plast og jern.

Boligen har balansert ventilasjon, der enhet er plassert i bod på mesanin.

Luft-til-luft varmpumpe, plassert på mesanin.

Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og panelovner.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert på bad.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i garderobeskap entre.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	85 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	85 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 900 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Selveierleilighet

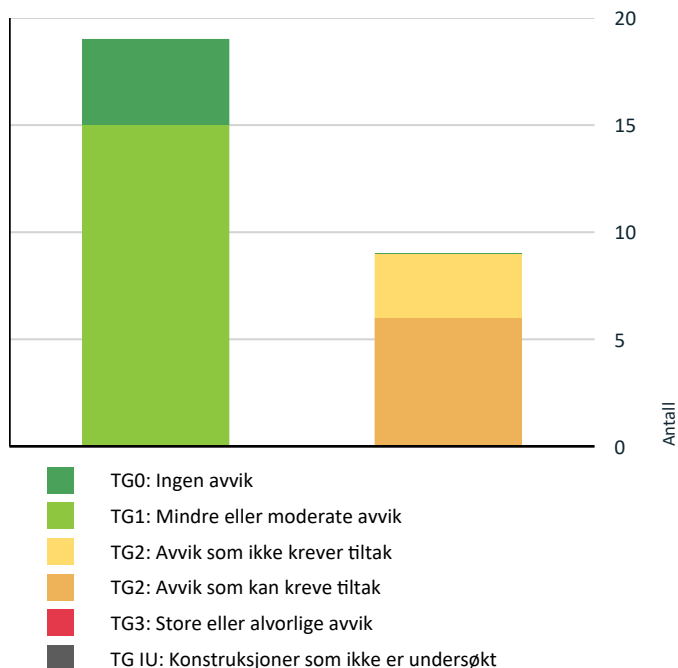
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet tegninger hos kommunen.

Det foreligger ferdigattest datert 27.2.2014.

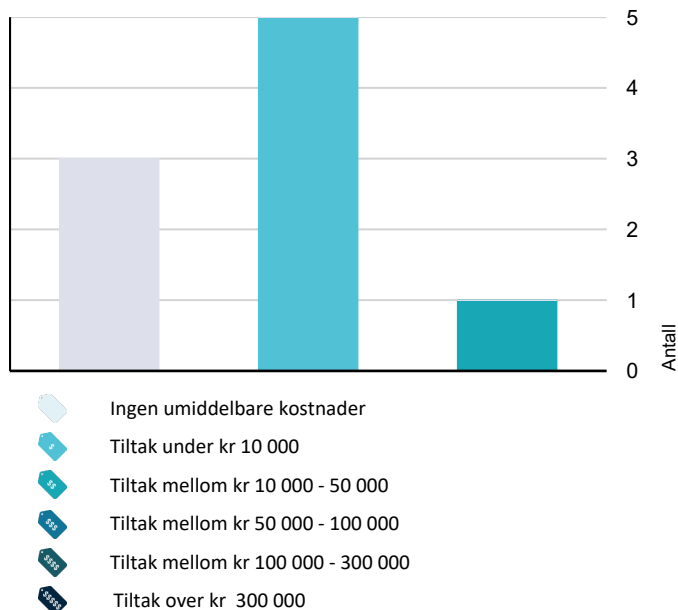
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Referansenivå for vurderinger i rapporten er fra byggeår 2013 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 2010.

Garasje og bod i felles areal er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse.

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

Kommunale opplysninger er ikke tilsendt, opplysninger er hentet fra kommunens kartportal og kan være mangelfull. Det er tilsendt boligopplysninger fra sameiet, øvrige opplysninger om sameiet er innhentet fra tidligere salgsoppgave.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

På befaringsdagen var det oppholdsvær. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
2013

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser markert leilighetsbygg.

**Anvendelse**  
Bolig.

**Standard**  
2-roms selveierleilighet i andre etasje med mesanin i leilighetsbygg over to og tre plan med inngang via felles svalgang. Planløsningen i hovedetasje består av entre, bad med opplegg for vaskemaskin, et soverom og åpen stue/kjøkken løsning med tilgang til veranda. Mesanin (mellometasje) over halve leiligheten består av loftstue med tilgang til veranda og en bod. Oppvarming skjer med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring, varmekabler på bad, samt panelovner. Balansert ventilasjonsanlegg. Boenheten har tilgang til en garasje med bod i felles bygg. Leiligheten har en normal standard tilpasset dagens krav.

**Vedlikehold**  
Leiligheten har i hovedsak et normalt vedlikehold, med unntak av verandaer.

### Tilbygg / modernisering

År	Utført av	Beskrivelse
2014	Utført av utbygger	Rettet opp gulv og lagt nytt laminatgulv, iht. forrige salgsoppgave.
2021	Utført av firma	Solskjerming på vinduer, iht. fakturakopi. Luft-til-luft varmepumpe, iht. fakturakopi. Malt overflater, iht. fakturakopi.
2023	Utført av firma	Plassbygget innredning på mesanin, iht. fakturakopi.
2025	Utført av firma	Ny oppvaskmaskin, iht. fakturakopi.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med utvendig PVC profil og 2-lags isolerglass. Solskjerming på flere vinduer.

### TG 1 Dører

Brannklassifisert ytterdør med kodelås. Terrassedører i tre med utvendig PVC profil og 2-lags isolerglass.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaer i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk i tre med tilgang fra hovedplan og fra mesanin. Veranda på hovedplanet har plastfliser på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Verandaer har manglende vedlikehold og har slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier opplyser at sameiet skal utbedre alle verandaer i sameiet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Veranda fra hovedplan.



Gulv under plastfliser har manglende vedlikehold.



# Tilstandsrapport



Veranda fra mesanin plan har slitasje og manglende vedlikehold.

## TG 2 Andre utvendige forhold

Leilighetsbygg over 2- og 3 plan, oppført i trekonstruksjoner.  
Fasade med liggende trekledning.  
Delt pulttak konstruksjon teknet med metallplater.  
Inngang via felles svalgang.

Felles garasjeanlegg i rekke der leiligheten disponerer en garasje med manuell leddport og opplegg for el-billader, samt en bod i bakkant.  
Utvendige felles forhold er ikke vurdert utover det som er beskrevet i rapporten.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Leilighetsbygg.



Garasjeplass og bod i felles rekke.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulvene er av laminat på hovedplan og parkett på mesanin.  
Vegger er i hovedsak av malte plater.  
Himlinger er i hovedsak av malte plater.

Det er i hovedsak normal bruksslitasje, med unntak av laminatgulv, som er vurdert under eget punkt.

Alle overflater kunne ikke inspiseres grunnet inventar og gulvtepper.  
Iht. forrige salgsoppgave er skjeve gulv utbedret og lagt nytt laminatgulv i 2014, det ble ikke lagt nytt gulv under kjøkkeninnredning.

### TG 2 Overflater - gulv

Laminatgulv i entre og stue/kjøkken.

**Årstall:** 2014      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.  
Laminatgulv har svellet i skjøter og enkelte steder avslitt overflate, fortrinnsvis i entre, men også enkelte steder i kjøkken/stue.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør tas en gjennomgang av laminatgulv når det er ryddet ut, om det er behov for utbedringer eller eventuelt skifte av laminatgulvet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Laminatgulv i entre har skader i overflate.

# Tilstandsrapport



Laministgulv i stue/kjøkken har svullet i skjøter.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Ved målinger ble det registrert enkelte mindre skjevheter på opptil ca. 10 mm i entre.

Mesanin er ikke målt grunnet inventar.

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

## Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

## Pipe og ildsted

Vedovn med toppmontert stålrørspipe.

Det er ikke opplyst om siste feiing eller tilsyn.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

### Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Vedovn.



Ildfast stein inne i ovn er sprekt.

## Innvendige trapper

Smal tett tretrapp til mesanin.

Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.



Smal trapp til mesanin.

## Innvendige dører

Innvendige malte trefyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørhåndtak på badersdør er delvis defekt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Dørhåndtak til bad bør skiftes eller utbedres, øvrige håndtak bør festes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Dørhåndtak bør utbedres.

## Andre innvendige forhold - Mesanin

Mesanin (mellometasje) over halve leiligheten, består av et rom med tilgang til veranda og en bod.

Rekkverk av tre.

Mesanin er ikke godkjent for varig opphold, som soverom og stue grunnet lavere takhøyde enn 2,40 m.



Mesanin med bod.

## Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe i entre, garderobeskap på soverom og plassbygget skap på mesanin.



Plassbygget skap på mesanin.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-10) og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet, foruten bilder av lagt varmekabler.



Bad/vaskerom.

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Overflater Gulv

Fliser på gulv med pålimt vinylfliser på deler av badet.

Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone, ca. 1:100 på øvrig gulv.

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Gulvfliser er ikke inspisert grunnet vinylfliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Limte vinylflis er ikke lagt på hele gulvet, skjøter er delvis løse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinylfliser bør fjernes eller eventuelt legges over hele gulvet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Vinylfliser på deler av gulvet.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.  
Membran/tettesjikt er underliggende banemembran på gulv og smøremembran på vegger.  
Dokumentert med bilde av lagt varmekabel med synlig membran og synlig smøremembran i overgang til fordelerskap på vegg.



Sluk i dusjsone.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, veggskap og opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettsisterne henger seg opp ved skylling.  
Folie på skapfront er delvis løs.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sisterne må utbedres.  
Folie må festes til skapfront.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Folie har løsnet fra skapfront.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg.  
Iht. forrige salgsoppgave

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i entre under trapp mot område med vaskemaskin/vannskap, våtsone til dusj kunne det ikke tas hull mot, grunnet kjøkkeninnredning.  
Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

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

## KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys.

Lekkasjestopper i benkeskap.

Laminat på gulv og vannavstøtende belegg på deler av vegg over kjøkkenbenk.

Ved fuktøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Ny oppvaskmaskin i 2025.

Dører trenger noe justering, belegg på vegg har løsnet enkelte steder og det er noen bruksmerker, vurdert til mindre avvik.



Kjøkkeninnredning.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via ventilasjonsanlegg, ut fra det som kan observeres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

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

**Vurdering av avvik:**

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

Det mangler tettemuffer på varerør til vannrør i kjøkkenbenk, som benyttes for at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og ikke ut i rom som ikke er fuktbeskyttet.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Ved manglende tettemuffer i enden av varerør, kan lekkasjevann forårsake fuktskader.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Manglende tetting på varerør (svarte) i benkeskap.

### ! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast og jern.

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

### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, der enhet er plassert i bod på mesanin.

Ingen opplysninger om eventuell service.

Iht. forrige salgsoppgave er det skiftet motor i ventilasjonsanlegget, ukjent årstall.

### ! TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe, plassert på mesanin. Datert 2021.

Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og panelovner.

### ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert på bad.

**Vurdering av avvik:**

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

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

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

**Konsekvens/tiltak**

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

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Varmtvannsbereider

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

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

Det foreligger dokumentasjon fra byggeår med samsvarserklæring datert 27.11.2013 og dok. for bl.a. varmekabel.  
Komfyrvakt og løs kontakt er utbedret etter befaring med tilsendt bildedokumentasjon.

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.  
**2013**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Så langt dagens eier kjenner til.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Samsvarserklæring fra byggeår**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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**

### Generell kommentar

På grunnlag av opplysninger fra eier, fremvist dokumentasjon, tilstand og alder er det ikke behov for utvidet el-kontroll.

Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



El-skap

## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.  
Brannslukningsapparat er datert 2012, eier skal skifte ut dette før salg.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

85 m<sup>2</sup>/66 m<sup>2</sup>

*Selveierleilighet:* Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Stue/kjøkken, Loftstue, 2 Bod, Garasje

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 900 000

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 3 450 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

2 900 000

## Konklusjon markedsverdi

**2 900 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene, tilstanden på eiendommen og takstmannens skjønn.



## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Vollakroken 15 ,1940 BJØRKELANGEN 47 m <sup>2</sup> 2017 1 sov	26-02-2025	2 400 000	<b>2 400 000</b>		2 400 000	<b>51 064</b>
2 Vallasvingen 9 ,1940 BJØRKELANGEN 67 m <sup>2</sup> 2017 2 sov	21-08-2024	2 850 000	<b>2 950 000</b>	11 257	2 961 257	<b>44 198</b>
3 Vallasvingen 7 ,1940 BJØRKELANGEN 68 m <sup>2</sup> 2017 2 sov	16-03-2025	2 950 000	<b>2 950 000</b>	8 479	2 958 479	<b>43 507</b>
4 Vollajordet 4 ,1940 BJØRKELANGEN 54 m <sup>2</sup> 2011 1 sov	26-05-2024	2 450 000	<b>2 300 000</b>	16 942	2 316 942	<b>42 906</b>
5 Vallasvingen 25 ,1940 BJØRKELANGEN 68 m <sup>2</sup> 2016 2 sov	23-01-2025	2 900 000	<b>2 830 000</b>		2 830 000	<b>41 618</b>
6 Vallasvingen 9 ,1940 BJØRKELANGEN 68 m <sup>2</sup> 2017 2 sov	22-04-2024	2 850 000	<b>2 790 000</b>	12 605	2 802 605	<b>41 215</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

Felleskostnader sameiet. Iht. forretningsfører.	Kr.	19 836
--	-----	--------

<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>
--	------------	---------------

## Teknisk verdi bygninger

### Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
--	-----	-----------

<b>Sum teknisk verdi - Selveierleilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 150 000</b>
--	------------	------------------

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 150 000</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.	300 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 450 000</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?

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

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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

## Selveierleilighet

### 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)				
2.Etasje	55			55	7		55
Mesanin	11			11	7	14	25
Felles bygg		19		19			19
<b>SUM</b>	<b>66</b>	<b>19</b>			<b>14</b>	<b>14</b>	<b>99</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>85</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré m/trapp, Bad/vaskerom, Soverom, Stue/kjøkken		
Mesanin	Loftstue, Bod		
Felles bygg		Garasje, Bod	

### Kommentar

På mesanin er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Boenheten har tilgang til en garasje og bod i felles garasjebygg, inkludert i arealberegningen, som Felles bygg og BRA-e. Veranda er definert som Åpent areal (TBA).

Areal som innbefatter garderobeskap, sjakter o.l. er inkludert i arealberegningen.

Målt takhøyder hovedetasje varierende fra ca. 2,17 m på bad, ca. 2,37 m på soverom og ca. 2,35 m til ca. 3,88 m i stue/kjøkken (høy himling). Målt takhøyder mesanin med skråtak varierende fra ca. 1,24 m til ca. 2,27 m.

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

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke innhentet tegninger hos kommunen.  
Det foreligger ferdigattest datert 27.2.2014.

### 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 plassbygget garderobeskap og montert ny oppvaskmaskin.  
Det er forevist fakturakopier av firmaer.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Mesanin er ikke registrert med avvik da den ikke er godkjent for "Rom for varig opphold", som stue og soverom, grunnet lavere takhøyde enn 2,40 m.

## 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)
Selveierleilighet	66	19

### Kommentar

Selveierleilighet

S-rom er garasje og bod i felles bygg.  
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Annalisa Danile	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	433		4	268 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Vollajordet 16, 1940 Bjørkelangen

### Hjemmelshaver

Danile, Annalisa

### Kommentar

Felleseie tomt, iht. Eiendomsverdi.

### Boligselskap

Sameiet Vollatunet 2

### Eierandel

66 / 474

### Forretningsfører

Eirik Vestreng Solberg for  
Sameiet Vollatunet 2

### Organisasjonsnr

914078237

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Vollajordet med gangavstand til Bjørkelangen sentrum 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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Felles eiet tomt på tilhørende sameiet, som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Asfalterte internveier og parkering.

### Sameie

Sameie Vollatunet 2 består av en bygning med 6 seksjoner.

Kjøper og interessenter bør sette seg godt inn i sameiets vedtekter, regnskap, ordensregler og retningslinjer.

Det er pr dags dato ikke bestemt en justering i felleskostnader, men dette er meget sannsynlig grunnet økte kostnader og kommende vedlikehold.

Iht. forretningsfører.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 380 000	2018	Kilde: Eiendomsverdi.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	04.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	02.03.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	20.03.2025	Sit.kart, plan opplysninger.	Gjennomgått	1	Nei
Forretningsfører	20.03.2025	Boliginfo fra sameiet.	Gjennomgått	3	Nei
Tidligere salgsdokumenter	03.03.2025	Prospekt 2018.	Gjennomgått	13	Nei
Dokumentasjon Elektro	11.03.2025	Dokumentasjon fra byggeår.	Gjennomgått	8	Nei
Eier	11.03.2025	Ga opplysninger og fremviste dokumentasjon.	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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.

## 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MW1326>

## 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