

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hedumveien 112, 1930 AURSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 173, bnr. 15

Markedsverdi

5 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 357 m² BRA-i: 357 m²



Befaringsdato: 20.01.2025

Rapportdato: 17.02.2025

Oppdragsnr.: 10816-25008

Referansenummer: LZ4051

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

Vår ref:



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



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

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

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

Rapportansvarlig

Petter Larsen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434



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 straffeansvar.

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Eiendommen består av enebolig.

Eneboligen ble oppført i 1980.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon av tre. Kaldloft/kryploft med adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Det er undertak av trebord. Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er snøfangere over begge inngangspartier.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Entredør i kjelleretasje i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Entredører i 1. etasje i edeltre utførelse hvorav 1 dør har sideglassfelt. Terrassedør er skyvedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre. Rekkverk av PVC og dels i trekonstruksjon.

Entre 1 har inngangsparti med veranda med betongdekke med skiferstein. Betongtrapp med skiferstein. Rekkverk i trekonstruksjon.

Entre 2 har har utvendig trapp i trekonstruksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett, laminat, gulvbelegg og betong. Vegger: Trepanel, tapet, finerte plater, panelplater, sponplater, fliser og murte lettklinkerblokker. Himling: Trepanel, himlingsplater, himlingspanel og betong.

Kjelleretasje er uinnredet.

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn. Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke/-elementer.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Trapp: Boligen har betongtrapp av enkel standard.

Innerdører: Innvendig har boligen finèrdører.

Oppvarming: Det er bergvarmepumpe som produserer vannbåren varme til radiatoranlegg i boligen. Det er luft til luft varmepumpe i stue i 1. etasje. Vedfyring med murt peis i stue og peis med varmepipe i gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc består av: Veggmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning

med servantskap, veggskap, overskap, speil og lysarmatur.

Vaskerommet består av: Vaskekumner av plast. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte heltre fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Opplegg for oppvaskmaskin.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom med adkomst fra kjøkken. Kjøleaggregatet er plassert mot vaskerom.

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant. Oppvarming: Elektrisk panelovn. Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber hovedsaklig. Vannledninger fra kjeller til bad i 1. etasje er av rør-i-rør. Det er avløpsrør av plast.

Det er mekanisk ventilasjon fra bad (avtrekksvifte på loftet). Det er elektrisk vifte på vaskerommet. Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på toalettrom. Det er avtrekk via ventilator på kjøkken. Forøvrig er det tilluft/naturlig ventilasjon med ventiler i boligen.

Det er bergvarmepumpe som produserer vannbåren varme til radiatoranlegg i boligen. Det er luft til luft varmepumpe i stue i 1. etasje.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er drenering rundt grunnmur. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Tomten er skrånende ned mot øst.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er privat avløpsanlegg med minirensanlegg som er felles for denne og for naboeiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	357 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	357 m ²
Totalpris	5 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

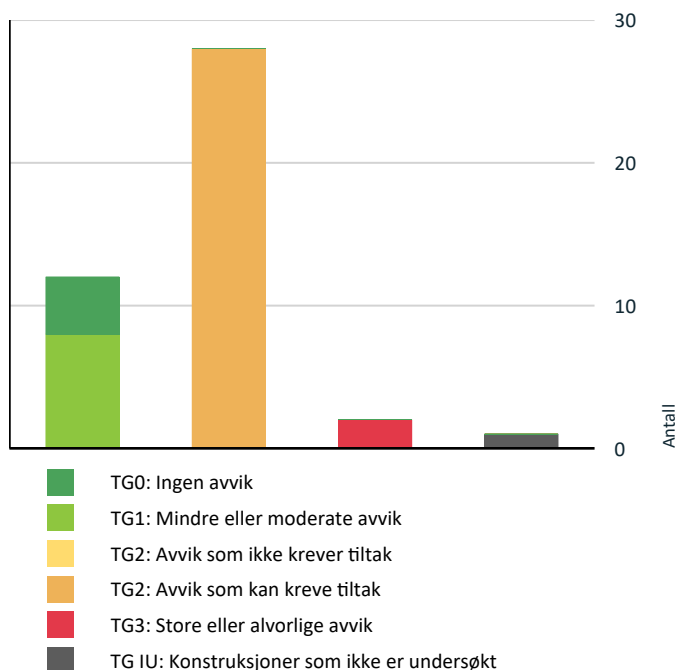
Plantegning av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Plantegning av kjelleretasje har noe avvik i forhold til dagens bruk - kjelleretasje er uinnredet og ikke delt opp med rom som på tegningen.

Inngangsparti med veranda, terrasse og takoverbygd kjellerinngang er ikke beskrevet på tegningen og er således ikke byggemeldt/godkjent.

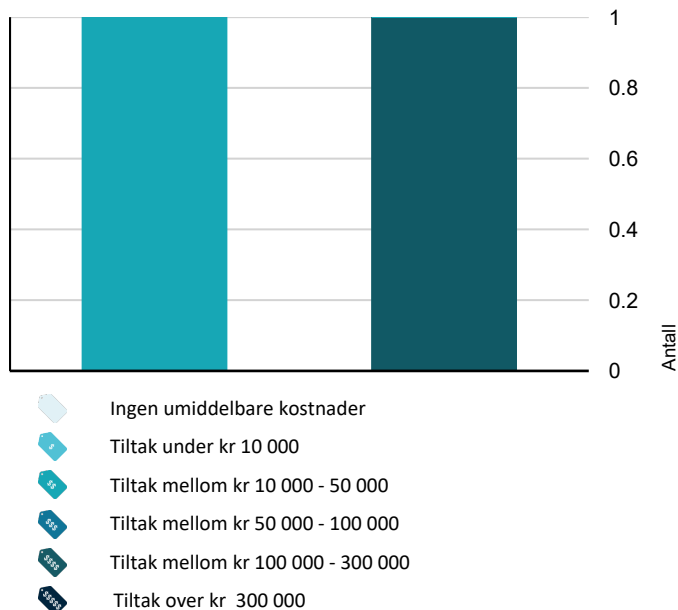
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Inngangsparti med veranda [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår

1980

Kommentar

Byggeår iht. bruksstillatelse.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

UTVENDIG

! TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2022 iht. eier. Undertaket og undertaksbelegget er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra takfot på gardintrapp på inngangssiden.

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. 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:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det er snøfangere over begge inngangspartier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Lokal utbedring må utføres.



! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning/utvendig fasade har værslitasje og behov for fasadevask og overflatebehandling med maling/beis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør vaskes og overflatebehandles.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Valmet takkonstruksjon av tre. Kaldloft/kryp loft med adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.
Det er undertak av trebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Undertaket er misfarget.

Tilstandsrapport

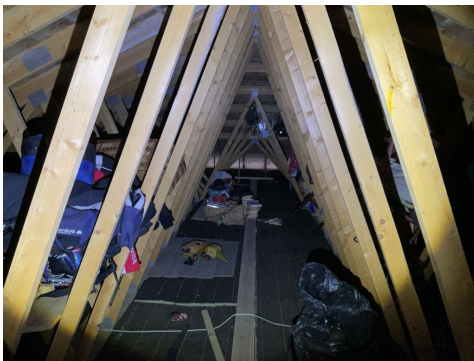
Loftsluke er av enkel uisolert standard og er utett - dette vil medføre varmetap og fare for kondensdannelse på loftet.
Undertaket er stedvis misfarget og dette antas å skyldes at ventilasjon fra kjøkken, vaskerom og toalettrom er avsluttet på loftet - dette vil medføre at varm luft trenger opp på loftet og kondenserer og kan føre til skader over tid.

Endringer etter befarings fremvist med bildedokumentasjon og beskrivelse:
Avtrekket fra kjøkkenet er nå ført ut av loftet via ventilasjonsrør.
På vaskerommet er det montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg og himlingsventil er nå ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Loftsluke bør utbedres/skiftes ut.
Ventilasjon fra toalettrom må føres ut/over tak.



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene har produksjonsår 1979 (er fra byggeåret).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu på 1 soverom har defekt åpne-/lukke mekanisme.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Sprekk i vindusglass i kjelleretasje.

! TG 2 Dører

Entredør i kjelleretasje i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt, fra nyere tid.

Entredører i 1. etasje i edeltre utførelse hvorav 1 dør har sideglassfelt, fra byggeåret.

Terrassedør er skyvedør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1979, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Entredør i 1. etasje subber i terskel/karm.

Det mangler terskelbeslag/tetting ved terskel på alle dørene.

Det mangler omramming på entredør til kjelleretasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

! TG IU Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre. Rekkverk av PVC og dels i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



! TG 2 Inngangsparti med veranda

Tilstandsrapport

Inngangsparti med veranda med betongdekke med skiferstein.
Betongtrapp med skiferstein.
Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde er ca. 86-87cm. (byggeårets krav var 90cm.).
Det er løse skiferstein og slitasje i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Gulvet/skifersteinen bør utbedres/legges på nytt.



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, parkett, laminat, gulvbelegg og betong.

Vegger: Trepanel, tapet, finerte plater, panelplater, sponplater, fliser og murte lettklinkerblokker.

Himling: Trepanel, himlingsplater, himlingspanel og betong.

Kjelleretasje er uinnredet.

Vurdering av avvik:

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

Parkettgulvet har en del slitasje.

Laminatgulv har stedvis sprekker i skjøter og gliper.

Boligen har generelt en del slitasje og moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Krav til standard er avgjørende for eventuelle tiltak.

TG 2 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i kjelleretasje er grovstøpt/ujevnt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard og bruk vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller er av betongdekke/-elementer.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Det ble stedvis målt planavvik/skjevhet med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

2-løps elementpipe. Tilkoblet murt peis i stue.
Peis med varmpipe i gang.
Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasjen har gulv av betong og veggene har lettbetong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretasje.
Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.
Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.
På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen for å lukke avviket.
Det må gjøres tiltak med utvendig isolering for å hindre kondensdannelse i grunnmuren.



TG 2 Innvendige trapper

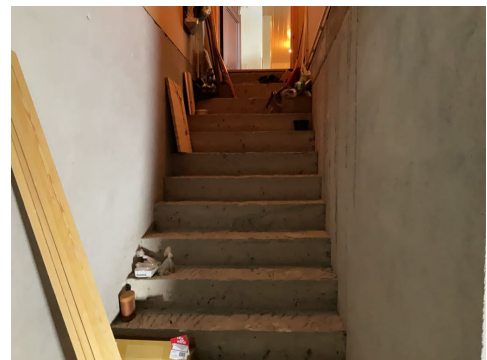
Boligen har betongtrapp av enkel standard.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsrapport

Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble oppusset i 2004 iht. eier.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Malt trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme.
Gulvet er hovedsaklig flatt og det er lokalt fall på gulvet rundt sluket.
Totalt fall rundt sluket er ca. 15mm.
Det er synlig oppkant med membran mot dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er noe lokalt motfall mot dør.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Dersom baderommet skal rehabiliteres må fallforholdet utbedres.
Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran fra 2004 iht. eier (ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon).

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.



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består av: Veggmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, overskap, speil og lysarmatur.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er avvik:

Det er riss/krakkellering i servanten.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Tiltak:

Servanten bør skiftes ut.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via himlingsventil.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusj/våt sone bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg (36%RF ved 19 grader) og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet består av: Vaskekummer av plast. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Vinylbelegg. Gulvet har fall til sluk - totalt fall er ca. 40mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vegger: Trepanel.

Oppvarming: Vannbåren varme med radiator.

Ventilasjon: Elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har standard fra byggeåret og har nådd forventet levetid som våtrom.

Gulvbelegget har slitasje, hull og utettheter.

Vegger er med trepanel og er uegnet for fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Våt sone på vaskerommet er mot yttervegg og hulltaking er dermed ikke mulig.

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte heltre fronter.

Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen har generelt stor brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.



1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom.

Gulv: Vinylbelegg.
Vegger: Trepanel.
Himling: Trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

Rommet er ikke bygget iht. anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Rommet må bygges om. Ved denne type konstruksjon er det fare for fuktskader.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat.
Kjøleaggregatet er skiftet 1 gang etter byggeåret og har god funksjonalitet iht. eier.
Tilstand er ikke videre vurdert.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant.
Oppvarming: Elektrisk panelovn.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret hovedsaklig. Vannledninger fra kjeller til bad i 1. etasje er av rør-i-rør fra 2004 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder vannrør fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsanlegget har lufting med durgventil på toalettrommet og dette er ikke anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Luftingen av avløpsanlegget må føres over tak for å lukke avviket.



Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon fra bad (avtrekksvifte på loftet).
Det er elektrisk vifte på vaskerommet.
Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på toalettrom.
Det er avtrekk via ventilator på kjøkken.
Forøvrig er det tilluft/naturlig ventilasjon med ventiler i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjon fra toalettrommet er avsluttet på loftet - dette vil medføre at varm luft trenger opp på loftet, kondenserer og kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjon må føres over yttertaket.

TG 1 Varmesentral - 2

Det er luft til luft varmepumpe i stue i 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2011.



TG 1 Varmesentral

Det er bergvarmepumpe som ble installert i 2022 av eier selv som er rørleggermester.

Varmen fordeles som vannbåren varme til radiatoranlegg i boligen.
Vannrør og radiatoranlegget er hovedsaklig fra byggeåret.



TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatoranlegg spredt i boligen.
Vannrør og radiatoranlegg er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg fra byggeåret og deler av anlegget er fornyet i senere år. Det ble avholdt tilsyn på anlegget den 31.01.2020 og ved tilsynet ble det ikke funnet avvik iht. dokument fra Elsikkerhet Norge AS datert 31.01.2020.

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

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

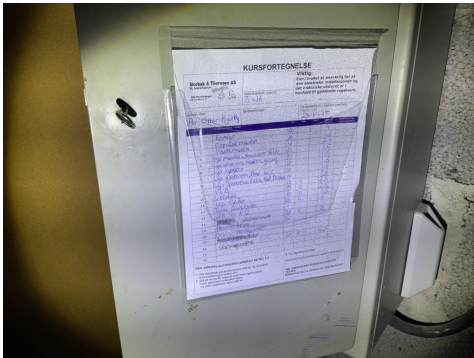
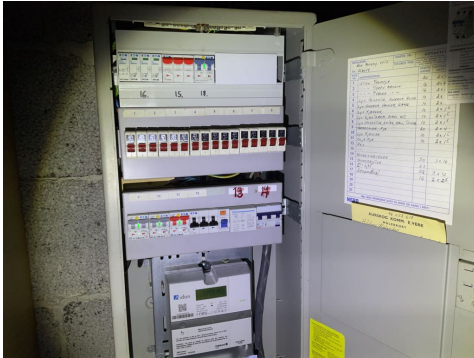
Ja

Inntak og sikringskap

3. 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

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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.

Røykvarsler og slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drenering rundt grunnmur.

Drenering på 3 sider er fra 2005 iht. eier.

Drenering på østsiden er fra byggeåret.

Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Avvik gjelder drenering på østsiden.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk i delevveg/murvegg i kjeller - ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekken bør observeres jevnlig. Dersom det skjer forandringer/bevegelser må årsak utredes og det må gjøres tiltak.



TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot øst.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder vestsiden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009 da minirensanlegget ble etablert iht. eier.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er privat avløpsanlegg med minirensanlegg som er felles for denne og for naboeiendommen. Avløpsanlegget ble etablert i 2009 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Oljetank

Det er oljetank i stål, plassert i teknisk rom i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oljetanken er ikke i bruk. Oljetankens tilstand er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oljetanken bør fjernes.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
357 m²/357 m²

Enebolig: 2 Entré, 2 Trapperom, 3 Soverom, Toalettrom, Bad, Vaskerom, Kjølerom, Kjøkken, TV-stue, Stue, Teknisk rom, 4 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 200 000

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 5 450 000

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

5 200 000

Konklusjon markedsverdi

5 200 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Johan Waalers vei 11 ,1930 AURSKOG 138 m ² 2001 3 sov	03-07-2024	5 200 000	5 065 000		5 065 000	36 703
2 Hedumveien 275 ,1930 AURSKOG 152 m ² 1979 5 sov	24-08-2023	4 300 000	4 600 000		4 600 000	30 263
3 Hedumveien 503 ,1930 AURSKOG 171 m ² 1938 3 sov	17-03-2024	4 650 000	4 525 000		4 525 000	26 462
4 Johan Waalers vei 24 ,1930 AURSKOG 196 m ² 2005 3 sov	16-09-2023	4 950 000	4 950 000		4 950 000	25 255
5 Hedumveien 466 ,1930 AURSKOG 204 m ² 1948 6 sov	09-07-2023	4 800 000	5 000 000		5 000 000	24 510
6 Solliveien 2 ,1930 AURSKOG 151 m ² 1890 3 sov	26-06-2024	2 990 000	3 100 000		3 100 000	20 530
7 Lieråsen 7 ,1930 AURSKOG 244 m ² 1978 4 sov	19-09-2021	4 490 000	4 250 000		4 250 000	17 418
8 Hedumveien 87 ,1930 AURSKOG 230 m ² 1947 4 sov	04-06-2023	4 090 000	4 000 000		4 000 000	17 391

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	16 000
Kostnader avløpsanlegg. Stipulert beløp for drift, vedlikehold og service.	Kr.	4 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	60 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 150 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **4 150 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **5 450 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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 branncelleindeling

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	180			180	57
Kjelleretasje	177			177	
SUM	357				57
SUM BRA	357				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Bad/wc, Entré 2, Vaskerom, Kjølerom, Kjøkken, TV-stue, Stue		
Kjelleretasje	Trapperom, Teknisk rom, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Kommentar

Takhøyde i kjelleretasje er ca. 2,35-2,37meter.

TBA areal er inngangsparti/veranda med ca. 12m² og terrasse med ca. 45m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Plantegning av kjelleretasje har noe avvik i forhold til dagens bruk - kjelleretasje er uinnredet og ikke delt opp med rom som på tegningen.

Inngangsparti med veranda, terrasse og takoverbygd kjellerinngang er ikke beskrevet på tegningen og er således ikke byggemeldt/godkjent.

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: Installert bergvarmeanlegg/varmepumpe i 2022 - arbeid gjort av eier selv som er rørleggermester.

Det er utført arbeid på det elektriske anlegget i 2021 og 2022 av ST Elektro AS og dokumentasjon er fremvist i form av Samsvarserklæringer.

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)
Enebolig	174	183

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Hilde Wallander Bjerkely	Kunde
	Per Ottar Bjerkely	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	173	15		0	1995.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hedumveien 112

Hjemmelshaver
Hilde Wallander Bjerkely og Per Ottar Bjerkely.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område på Lierfoss ca. 7km. utenfor Aursmoen/handelssentrum.
Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.
Det er gode rekreasjonsmuligheter i skog og mark i umiddelbar nærhet.

Det er ca. 1,3km. til Haneborg skole fra eiendommen.
Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn.
Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter.

Offentlig kommunikasjon med buss ved Kompveien.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med minirensanlegg på eiendommen.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.995,6m².
Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.
Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.01.2025		Gjennomgått	5	Nei
Statens Kartverk	03.01.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	2	Nei
Eier	20.01.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	20.01.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggesaksstemplet 02.03.1979.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	10.03.1980		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av 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 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/LZ4051>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon