

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Markveien 2 A, 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 75, bnr. 77

## Markedsverdi

**3 650 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m<sup>2</sup> BRA-i: 175 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.03.2024

Rapportdato: 22.03.2024

Oppdragsnr.: 11763-22054

Referansenummer: CM2014

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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

*Kåre A. Orderud*

Kåre Anders Fossum Orderud  
Uavhengig Takstingeniør  
kare.orderud@outlook.com  
916 20 097



# 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1954

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sperrekonstruksjon, fra byggeårene.  
Kaltloft kun inspiser fra liten luke i himling 2.etg.  
Deler av loft og ett knekott ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Yttertak er teknet med sort betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takstein antatt fra ca. 1995, iht. tidligere takst. Værslitasje på stein. Sort stål takrenner, nedløp og beslag. Antatt fra ca. 1995 iht. tidligere takst.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene, utvendig kledd med stående bordkledning.  
Kledning antatt fra ombygging av boligen i ca. 1995 iht. tidligere takst.

### Vinduer/dører.:

Malte trevinduer med 2-lags glass. Funnet vinduer fra 1978 og 1995  
Entredør i 5- speil heltre tett utførelse med sidefelter med brystning og glassfelt. Dør antatt fra ombygging/tilbygging av bolig.

Entredør i kjeller med slett innside, panel utside, tett. Ukjent alder.

Terrassedør i 1.etg. med høy brystning og glassfelt, ukjent alder.

Terrassedør i soverom i loft etg. med høy brystning og glassfelt, ukjent alder.  
2- stk. doble terrassedører i soverommene i 2.etg. med høy brystning og glassfelt. Fra 1995.

Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befarings. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet.

Balkong med tilgang fra soverom i 2.etg. beliggende delvis over innredet rom. Tettesjikt av papp med tilfargulv/spaltegulv i tre. Rekkverk i tre. Antatt fra ombygging/tilbygg av boligen i ca. 1995.

Terrasser med tilgang fra store soverom i 2.etg. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.  
Det er anlagt tett gulv under spaltegulv, teknet med grunnmursplast. Balkonger er ikke over boligrom.

Terrasse med tilgang fra stue 1.etg.:  
Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn.  
Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

#### Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis, parkett, belegget og laminat.  
Vegger: Malt strie, malt trepanel og slette malte flater.  
Himlinger: Malte/folierte himlingsplater, malt trepanel og malt betong.

#### Etasjeskille:

Støpt dekke på grunn i kjeller.  
Støpt dekke mellom kjeller og 1.etg. Trebjelkelag til 2.etg. Fra byggeår.

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

Mursteinspipe. Stor plassmurt peis med innsats og kamin i stue 1.etg. i natursteinpeis/skifer.

#### Fuktsøk i påforet vegg i kjeller:

Belegg på gulv. panel på vegger. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Målt noe forhøyde verdier i treverk innvendig i påforet vegg.

Hull laget i hjørne av bod i kjeller. Ved etterbefaring 20.03.2024 ble det ikke foretatt nytt fuktsøk, da hull ikke var tilgjengelig. Det var dog oppstått noe svertesopp ved vindu i bod. Det antas derfor at det kan være utvikling av fuktproblem.

#### Innvendige trapper.:

2 stk. 90° tretrapper med malte vanger og eike-trinn. Rekkverk og håndrekke på vegg.  
Trapper fra ca. 2005, iht. tidligere takst.

#### Innerdører:

Heltre 3-speil innerdører. Ukjent alder.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom i kjeller:

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Malt panel på vegger. Malt betong i himling.  
Flislågt gulv. rommet har panelovn som varmekilde. Målt kun 10mm fall på sluk.  
Begrenset til 8mm fra terskel til sluk.

Plastsluk. smøremembran med ukjent utførelse. Synlig mansjett i sluk. Mansjett mangler smøring og er ikke klemt helt fast.

Stor eldre kjøkkeninnredning med over- og underskap med folierte skrog og heltre 1- speils eik fronter.

Laminat benkeplate, nedfelt utslagsvask i stål.  
Plass til vaskemaskin og tørketrommel på opphøyd sokkel med skuffer.

# Beskrivelse av eiendommen

Elektrisk styrt vifte med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Yttervegger og delevegg i betong mot våtsone i vaskerom.

Bad 2.etg.:

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtromsplater/rehabiliterings-plater på vegger. Himlingsplater på innvendig tak. Er skåret ut hakk i himling for å få på plass dusjkabinett. Vinylbelegg på gulv. Oppvarming med panelovn.

Plastsluk, synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sprekker i vinylbelegg.

Servantskap med med laminat plate og nedfelt servant. gulvstående toalett og dusjkabinett.

Elektrisk styrt vifte med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Bad i kjeller:

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Malt trepanel og våtromsplater på vegger i dusjsone. Malt betong i himling.

Flislågt gulv, oppvarming med elektriske varmekabler. Det ble målt kun 12mm fall på gulv. deler av gulv med noe motfall. Membran ført opp på dørterskel. ca. 35mm.

Plastsluk. Synlig klemt mansjett i sluk, antatt smøremembran med ukjent utførelse.

Vegghengt servant, gulvstående wc og dusjvegger i glass.

Elektrisk styrt vifte med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Målt høye fuktverdier i vegg og treverk bak dusj.

Det ble ikke foretatt fuktsøk ved etterbefaring 20.03.2024. Det ble dog opplyst fra leietaker at det er problemer med svertesopp i rommet. Det antas derfor at fuktproblem er økende.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Benk- og overskap med folierte skrog og 1- speils heltre fronter. Stein benkeplate med benkebeslag med 2 kummer i sort utførelse. Integriert komfyr, koketopp og oppvaskmaskin. Stort integriert kjølehjørne.

Ventilator for avtrekk. Skiferstein i forskjellige farger/mønster mellom benk - og overskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av kobberør med plastkappe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er avløpsrør av plast innvendig i boligen. Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannstank plassert i gang i kjeller. Fra 1992.

Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

Skjult og åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom 2.etg. Det ble foretatt el-kontroll av boligen den 30.01.2024. Det ble da avdekket flere avvik på anlegget.

Det henvises til rapport fra Høland og Setskog elverk AS.

Det er utført noe el-arbeider i boligen i mars 2024. Ukjent om det foreligger samsvarserklæring på utført arbeid.

Røykvarslere i 1.-og 2.etg. Det ble ikke funnet brannslukningsutstyr ved befaring.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Drenering antatt fra ca. 1994/95 ved tilbygg/ombygging av boligen. Synlig grunnmurplast på store deler av grunnmur. Stedvis er terreng fylt over grunnmurplast. Bygningen har betonggrunnmur, antatt stripefundament av betong. Flat tomt rundt boligen. Noe svakt terreng-fall mot boligen fra vei. Flatt siste meter mot boligen ved gangbane.

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL), offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på vann og avløpsrør. Rør vurdert ut fra alder.

Det er nedgravd oljetank under terrasse ved boligen. Tank er ikke i bruk da parfin-ovn/kamin ved peis er frakoblet. Må påregnes nærmere undersøkelser vedrørende oljetank. Iht. kommunen er det pålegg om sanering av oljetanker som ikke er i bruk.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	233 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	175 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 650 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

## Garasje

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

Tegning viser overbygget uteplass i vinkel på garasje. Denne er nå bygget inn og brukt som rekreasjonsområde med jacuzzi og peis. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

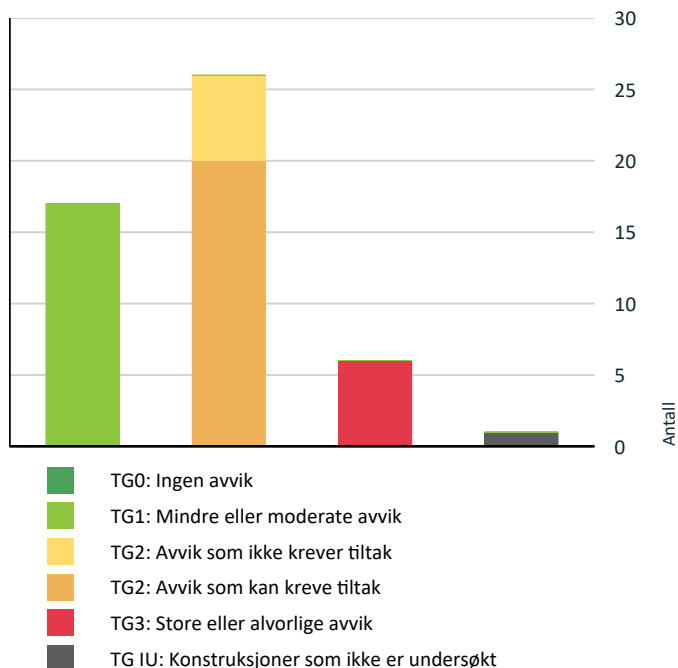
## Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det kreves ikke tegning/søknad for oppføring av små boder/bygg.

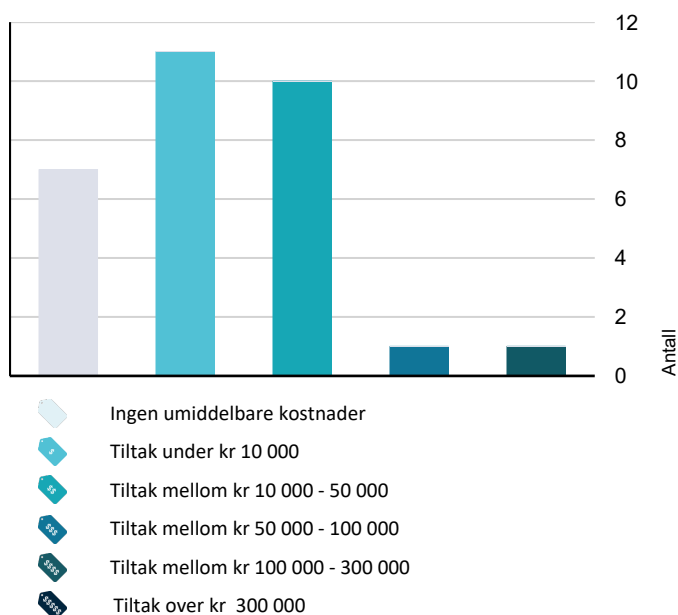
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmans kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiervesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2. Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Fukt i tilleggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Fukt i tilleggende konstruksjoner [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Doble terrassedører 2.etg. [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Terrasser/balkonger. [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater 2.etg. soverom. [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Etasjeskille 1.- og 2.etg. [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1954

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Boligen er bebodd

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

Yttertak er tekket med sort betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takstein antatt fra ca. 1995, iht. tidligere takst. Værslitasje på stein.

Årstill: 1995

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### TG 2 Nedløp og beslag

Sort stål takrenner, nedløp og beslag. Antatt fra ca. 1995 iht. tidligere takst.

Årstill: 1995

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Noe slitasje og flass i overflate på takrenner og nedløp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

ingen umiddelbar kostnad.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene, utvendig kledd med stående bordkledning. Kledning antatt fra ombygging av boligen i ca. 1995 iht. tidligere takst.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Begrenset/liten lufting i nedre kant av kledning.

Deler av boligen malt i ca. 2019, iht. tidligere takst. Gjenstår noe overflatebehandling.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ingen umiddelbar kostnad med lufting av kledning. Det må påregnes fullføring av overflatebehandling.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Manglende overflatebehandling.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Sperrekonstruksjon, fra byggeårene. Kaltloft kun inspiser fra liten luke i himling 2.etg. Deler av loft og ett knekott ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende tilgang til knekott/kaltloft over stue 1.etg.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres inspeksjonsluke til knekott/kaltloft over stue.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. Funnet vinduer fra 1978 og 1995

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Værslitt overflate på flere vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det ble ikke funnet vinduer med punktert glass ved befaring. Med hensyn til alder kan det være vinduer med punktert glass. Må påregnes noe vedlikehold av vinduer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 1 Dører

# Tilstandsrapport

Entredør i 5- speil heltre tett utførelse med sidefelter med brystning og glassfelt. Dør antatt fra ombygging/tilbygging av bolig.  
Entredør i kjeller med slett innside, panel utside, tett. Ukjent alder.  
Terrassedør i 1.etg. med høy brystning og glassfelt, ukjent alder.  
Terrassedør i soverom i loft etg. med høy brystning og glassfelt, ukjent alder.

Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befarings. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet.

## ! TG 2 Doble terrassedører 2.etg.

2- stk. doble terrassedører i soverommene i 2.etg. med høy brystning og glassfelt. Fra 1995.

**Årstill:** 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Dørhåndtak på begge dører løst, dører er noe vanskelige/harde og lukke. Sprekk i anslags-list mellom dører i en dør.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Nytt/feste dørhåndtak og justering av dør må påregnes.  
List på andre dør må utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Balkong med tilgang fra soverom i 2.etg. beliggende delvis over innredet rom. Tettesjikt av papp med tilfargulv/spaltegulv i tre. Rekkverk i tre. Antatt fra ombygging/tilbygg av boligen i ca. 1995.

**Årstill:** 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk ca. 90cm høyt. Tettesjikt vurdert ut fra alder. Tettesjikt er tildekket med tregulv.  
Værslitt treverk på balkonger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør påregnes overflatebehandling av treverk på balkonger. Det bør gjøres nærmere undersøkelser av membran/tettesjikt med hensyn til alder.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Terrasser/balkonger.

Terrasser med tilgang fra store soverom i 2.etg. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Det er anlagt tett gulv under spaltegulv, tekket med grunnmursplast. Balkonger er ikke over rom.

Terrasse med tilgang fra stue 1.etg.: Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn.

Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk på terrasser ca. 90cm høyde.

Værslitte overflater på alle terrasser/balkonger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør påregnes vask og overflatebehandling av terrassegulv.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## INNSENDIG

### ! TG 1 Overflater

Gulv: Flis, parkett, belegg og laminat.

Vegger: Malt strie, malt trepanel og slette malte flater.

Himlinger: Malte/folierte himlingsplater, malt trepanel og malt betong.

## ! TG 2 Overflater 2.etg. soverom.

Gulv: Laminat gulv i store soverom 2.etg.

### Vurdering av avvik:

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

Sprekker og topping i laminatgulv på 2 soverom.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Må påregnes utskifting av gulv i soverommene.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke på grunn i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt over 60mm planavvik gjennom trapperom mot vaskerom i kjeller.

## Konsekvens/tiltak

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

Krav til standard vil være avgjørende for kostnad.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Etasjeskille 1.- og 2.etg.

Støpt dekke mellom kjeller og 1.etg. Trebjelkelag til 2.etg. Fra byggeår.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 15mm planavvik i soverom 2.etg. på under 2m avstand.. Målt 15mm planavvik gjennom hele rommet i trapperom 2.etg. Målt 25mm planavvik gjennom bredde på stue 1.etg.

## Konsekvens/tiltak

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

Krav til standard vil være avgjørende for eventuell kostnad.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Stor plassmurt peis med innsats og kamin i stue 1.etg. i natursteinpeis/skifer.

## Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Krage på pipe er tildekket i gulv 2.etg. Det er bygget skap inntil pipe i soverom 2.etg. For kort avstand fra feieluke til treverk i kjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Krage rundt pipe i 2.etg. må gjøres synlig.

Det bør etableres plate, kompenserende tiltak ved feieluke.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Rom Under Terreng

Belegg på gulv. panel på vegger. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Ved etterbefaring 20.03.2024 ble det ikke foretatt nytt fuktsøk, da hull ikke var tilgjengelig. Det var dog oppstått noe svertesopp ved vindu i bod. Det antas derfor at det kan være utvikling av fuktproblem.

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

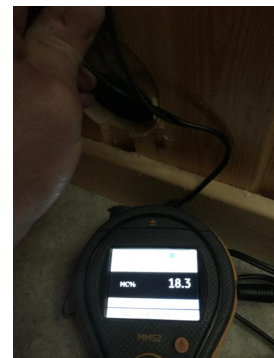
Det ble målt 18.2% fuktighet i treverk i påforet vegg i kjellerbod.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Andre tiltak:

Konstruksjonen/fuktnivå i konstruksjon bør overvåkes nøye. Det bør vurderes tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Måleresultat med pigger i treverk, bod i kjeller.

## ! TG 1 Innvendige trapper

2 stk. 90° tretrapper med malte vanger og eiketrinn. Rekkverk og håndrekk på vegg.

Trapper fra ca. 2005, iht. tidligere takst.

**Årstell:** 2005

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Innvendige dører

Heltre 3-speil malte innerdører. Ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Flere dører med behov for justering. Flere dører bare delvis malt i 2.etg.

### Konsekvens/tiltak

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

Dører må påregnes justert. Må påregnes noe overflatebehandling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ukjent alder på bad.

### KJELLER > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Malt trepanel og våtromsplater på vegger i dusjsone. Malt betong i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Svertesopp er registrert

Svertesopp i mykfuger i dusjsone og i til del mye svertesopp i vindu/vinduskarm

Stort hull rundt avløpsrør fra servant.

Det er ikke fuget/tettet i overgang mellom sokkelflis og panel på vegger.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må foretas utbedring/vasking av svertesopp i dusjsone og vindu.

Hull rundt avløp til servant bør utbedres.

Tetting mellom sokkelflis og panel på vegger bør utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Svertesopp ved gulv i dusjsone.



Svertesopp i vindu

### KJELLER > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv, oppvarming med elektriske varmekabler. Det ble målt kun 12mm fall på gulv. deler av gulv med noe motfall. Membran ført opp på dørterskel. ca. 35mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Noen fliser med sprekke, noe riss i fuger.

Vann blir stående ved dør ved mye vannsøl på gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Fliser må skiftes.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det bør påregnes utbedring av gulv og fallforhold. Utbedring må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### KJELLER > BAD

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig klemt mansjett i sluk, antatt smøremembran med ukjent utførelse.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt servant, gulvstående wc og dusjvegger i glass.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte med avtrekk ut gjennom yttervegg.

## KJELLER > BAD

### TG 3 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Det ble ikke foretatt fuktsøk ved etterbefaring 20.03.2024. Grunnet manglende tilgang til hull. Det ble dog opplyst fra leietaker at det er problemer med svertesopp i rommet. Det antas derfor at fuktproblem/skade er økende.

#### Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Det ble målt forhøyde fuktverdier med probe og pigger i treverk på bakside av dusj.

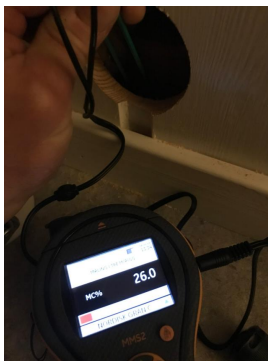
#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

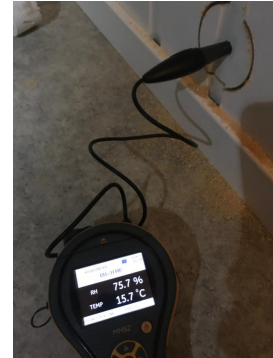
Det må påregnes ytterligere undersøkelser og utbedring av fuktskade i vegger/bad.

Det må påregnes renovering av bad/vegg mot bad.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Høy fuktighet i treverk med pigger.



Måleresultat med probe. Høy fuktighet.

## KJELLER > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ukjent alder på vaskerom.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malt panel på vegger. Malt betong i himling.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. rommet har panelovn som varmekilde. Målt kun 10mm fall på sluk. Begrenset til 8mm fra terskel til sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Målt kun 10mm fall på sluk. Begrenset til 8mm fra terskel til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Rommet fungerer med dette avviket. bør dog være oppmerksom ved vannsøl på gulv.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

plastsluk. smøremembran med ukjent utførelse. Synlig mansjett i sluk. Mansjett mangler smøring.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk.

Mansjett i sluk er ikke påsmurt membran. Mansjett er ikke klemt rundt i hele klemring i sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anbefales lokal utbedring av mansjett/slukløsning.

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Stor eldre kjøkkeninnredning med over- og underskap med folierte skrog og heltre 1- speils eik fronter.  
Laminat benkeplate, nedfelt utslagsvask i stål.  
Plass til vaskemaskin og tørketrommel på opphøyd sokkel med skuffer.

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte med avtrekk ut gjennom yttervegg.

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Yttervegger og delevegg i betong mot våtsone i vaskerom.

## Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 2.ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ukjent alder på bad.

## 2.ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater/rehabiliterings-plater på vegger. Himlingsplater på innvendig tak. Er skåret ut hakk i himling for å få på plass dusjkabinett.

## Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Plater er ikke tilstrekkelig festet til vegg. Plater buler ut i flere steder. Har utviklet liten skade i himlingsplate der det er laget hakk for dusjkabinett.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Overflater/bad bør påregnes renoveret.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 2.ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Oppvarming med panelovn.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Sprekker i belegg ved skjøt og ved røroppstikk i gulv. Belegg ikke ført opp på terskel.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Det bør/må påregnes utskifting av belegg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 2.ETASJE > BAD

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Sprekker og hull rundt rørgjennomføringer i gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.

Belegg/tettesjikt må skiftes

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sprekk i belegg

## 2.ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med med laminat plate og nedfelt servant. gulvstående toalett og dusjkabinett.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dusjkabinett med en defekte dører/føringsskinner i nedre kant.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dører/dusjkabinett må repareres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 2. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte med avtrekk ut gjennom yttervegg.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Manglende luftespalt i dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må etableres luftespalte i dør.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 2. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det ble tatt hull på baksida av dusjkabinett fra soverom.



Måleresultat med pigger i treverk.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 1 Overflater og innredning

Benk- og overskap med folierte skrog og 1- speils heltre fronter. Stein benkeplate med benkebeslag med 2 kummer i sort utførelse. Integrert komfyr, koketopp og oppvaskmaskin. Stort integrert kjølehyrne. Ventilator for avtrekk. Skiferstein i forskjellige farger/mønster mellom benk - og overskap.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 2 Vannledninger

Vannledninger er av kobberør med plastkappe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast innvendig i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent lufteløsning på avløpsanlegg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales nærmere undersøkelse av dette. Det kan være behov for etablering av lufteløsning på avløpsanlegg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 1 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

## ! TG 2 Varmtvannstank



# Tilstandsrapport

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannstank plassert i gang i kjeller. Fra 1992.

**Årstall:** 1992      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er plassert i gang. Det er ikke sluk i rommet eller vannstoppsystem.

Bereder er tilkoblet vanlig stikkontakt.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank.

Det bør monteres vannstoppsystem ved bereder.

Det anbefales og etablere el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ⚠ TG 3 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.*

Skjult og åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom 2.etg.

Det ble foretatt el-kontroll av boligen den 30.01.2024. Det ble da avdekket flere avvik på anlegget.

Det henvises til rapport fra Høland og Setskog elverk AS.

Det er utført noe el-arbeider i boligen i mars 2024. Ukjent om det foreligger samsvarserklæring på utført arbeid.

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.  
**Ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon på el-anlegg.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja Det er utført noe el-arbeider i boligen i mars 2024, antatt for utbedring av avvik fra el-kontroll. Ukjent om det foreligger samsvarserklæring på utført arbeid.**

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?  
**Ja**

## Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det foreligger avviksrapport fra el-verket etter kontroll 30.01.2024. Feil påpekt i rapport må utbedres.**

## Generell kommentar

2 steder i boligen er det laget provisorisk kobling av ledninger til lamper/belysning. Kobling er kun tapet for og unngå kontakt med ledning.

Takstmann er ikke godkjent for EI-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av EI-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et EI-anlegg. For nærmere undersøkelser av EI-anlegg anbefales det derfor og kontakte EI-takstmann. Da det ikke er foretatt EI-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet EI-kontroll.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ⚠ TG 3 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 bygningssakkyndig 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.*

Røykvarslere i 1.- og 2.etg. Det ble ikke funnet brannslukningsutstyr ved befarings.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Det ble ikke funnet brannslukningsutstyr/apparater ved befarings.**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Ingen brannslukningsutstyr observert i boligen.**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Byggegrunn

Det er, antatt, byggegrunn av leirholdige masser.

### TG 2 Drenering

Drenering antatt fra ca. 1994/95 ved tilbygg/ombygging av boligen. Synlig grunnmurplast på store deler av grunnmur. Stedvis er terreng fyllt over grunnmurplast.

**Årstall:** 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Ved hulltaking i vegg i kjeller ble det målt noe forhøyde fuktverdier i vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Anbefales nærmere undersøkelser av drenering. Kostnadsestimat ikke satt da det er usikkerhet vedrørende tiltak.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, antatt stripefundament av betong.

### TG 1 Terrengforhold

Flat tomt rundt boligen. Noe svakt terreng-fall mot boligen fra vei. Flatt siste meter mot boligen ved gangbane.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast, og utvendig vannledning av plast (PEL)  
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder på vann og avløpsrør. Rør vurdert at har passert mer enn halvparten av forventet levealder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 3 Oljetank

Det er nedgravd oljetank under terrasse ved boligen. Ukjent størrelse og alder på tank.  
Tank er ikke i bruk da parfin-ovn/kamin ved peis er frakoblet.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Oljetanker som er større enn 3 200 liter skal tømmes, rengjøres og graves opp for destruksjon.

Oljetanker mindre enn 3 200 liter kan stå nedgravd, men de må tømmes, rengjøres og fylles med godkjent fyllingsmasse når de tas ut av bruk.

Tankens påfyllingsrør skal låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at tanken ikke er i bruk for å hindre at utilsiktet påfylling skjer.

Melding om at tanken er tatt ut av bruk skal sendes kommunalteknisk drift.

Informasjon hentet fra Aurskog-Høland kommune hjemmeside.

#### Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregne saneres.
- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende størrelse og hvilke tiltak som må utføres.

Må påregnes kostnader vedrørende oljetank.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstilling/lagring

### Byggeår

1994

### Kommentar

Iht. tidligere takst.

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Frittstående garasje m/hagestue/vinterhage.

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt fast grunn.

Vegger i delvis isolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon i tre. Yttertaket er tekket med sort betongstein. Takrenner og nedløp i sort stål utførelse.

Garasje.:

1 leddport i tre med automatisk åpner.

1 gangdør i 5 speils heltre.

Vinduer i trerammer med isolerglass, antatt fra byggeår.

Innvendig i garasje er det montert eldre kjøkkeninnredning som arbeidsbenk/lagringsplass.

Hagestue/vinterhage:

Fundamentert med støpt dekke, på antatt fast grunn.

Vegger oppført i trebindingsverk direkte på støpt dekke.

Vinduer med enkelt glass. Ett vindu med isolerglass.

Entredør i 3- speils heltre.

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Skiferheller med mønster.

Vegger.: Stående trekledning, malt.

Himling.: Malt splittpanel himling med innfelt lys.

Det er installert stor Jacuzzi i rommet. Denne medfølger i salg.

Plassbygget peis i skifer med stålpipes. Pipe helbeslått over tak.

Innebygget lydanlegg i jacuzzi, samt innfelte høytalere i himling.

Innlagt strøm i garasje. Delvis skjult anlegg.

Eget sikringskap i garasje.

## Bod



### Anvendelse

Lagring

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent.

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Bygning fundamentert på betong- punktfundamenter. Trebjelkelag utover fundamenter. Vegger oppført i uisolert trebindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak konstruksjon. Yttertak er tekket med betongstein.

En enkel gangdør i heltre.

Bygning med enkel standard.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

175 m<sup>2</sup>/175 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, 2 Trapperom, 2 Bad, 3 Bod, 4 Soverom, Gang, Vaskerom

*Andre bygg:* Garasje, Bod

*Bruksareal andre bygg:* 58 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 650 000

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 4 300 000

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

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

### Markedsverdi

**3 650 000**

### Konklusjon markedsverdi

**3 650 000**

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Rogneveien 10 ,1940 BJØRKELANGEN 141 m <sup>2</sup> 2007 4 sov	17-03-2024	4 200 000	<b>3 850 000</b>	0	3 850 000	<b>27 305</b>
2 Borgerveien 19 ,1940 BJØRKELANGEN 154 m <sup>2</sup> 1950 3 sov	01-05-2022	3 900 000	<b>4 060 000</b>	0	4 060 000	<b>26 364</b>
3 Poppelveien 11 ,1940 BJØRKELANGEN 177 m <sup>2</sup> 1966 3 sov	23-10-2022	4 200 000	<b>4 100 000</b>	0	4 100 000	<b>23 164</b>
4 Kløverbakken 8 ,1940 BJØRKELANGEN 170 m <sup>2</sup> 1969 4 sov	15-09-2020	3 410 000	<b>3 300 000</b>	0	3 300 000	<b>19 412</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

Kommunale avgifter, inkludert eiendomsskatt	Kr.	22 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	17 500
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	6 500
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>46 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 050 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	420 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>

## Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 450 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
-------------------	-----	---------

## Beregnet tomteverdi

**Kr. 850 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 300 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## 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.

## 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.

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	71			71	37		71
2.Etasje	59			59	11		59
Kjeller	45			45			45
<b>SUM</b>	<b>175</b>				<b>48</b>		<b>175</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>175</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall m/trapp , Kjøkken , Stue		
2.Etasje	Trapperom , Bad , Bod , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Trapperom , Gang , Soverom , Vaskerom , Bad , Bod , Bod 2		

### Kommentar

Bod i 2.etg. er ikke målbar iht. måleregler og ikke medtatt i arealet.

Bad i kjeller med takhøyde under 190cm og er derfor ikke medtatt i arealet.

Kjeller har takhøyde på ca. 194cm. Kjeller er ikke egnet for varig opphold med hensyn til lysflate og takhøyde.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### 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

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det bemerkes at det ikke foreligger tegninger på kjeller i godkjente byggetegninger. Kjeller er ikke egnet for varig opphold med hensyn til takhøyde og lysforhold. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.



## Garasje

### Ny arealstandard

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

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje , Bod/vinterhage	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegning viser overbygget uteplass i vinkel på garasje. Denne er nå bygget inn og brukt som rekreasjonsområde med jacuzzi og peis. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Bygning er ikke oppført iht. krav satt ved søknad. Avvik fra branncelleinndeling fra bygningslov og teknisk forskrift på byggetidspunktet. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		11		11			11
<b>SUM</b>		<b>11</b>					<b>11</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>11</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det kreves ikke tegning/søknad for oppføring av små boder/bygg.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	164	11
Garasje	0	47
Bod	0	11

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2022	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstmann
	Mazen Bakri	Kunde
20.3.2024	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	75	77	0	0	915.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Markveien 2 A							
<b>Hjemmelshaver</b> Alghadban Hanadi, Bakri Mazen							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende på etablert boligfelt nær sentrum av Bjørkelangen.  
Nærområdet består av småhus og eneboligbebyggelse.

Det er ca. 500 m til sentrum av Bjørkelangen som har et utvalg av butikker og servicetilbud. Bjørkelangen er også kommunesenter.  
Det er kort vei til skoler som har fra 1 til 10 trinn.  
Kort vei til Bjørkelangen videregående skole.  
Like ved skolen er det også idrettshaller, ballbinge, fotballbaner og svømmehall.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint turterreng, lysløype og skiterreng. Golfbane på Aurskog ca. 10 km fra boligen, og et lite alpinesenter på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien.  
Ca. 36 km til Lillestrøm Ca. 57 km til Oslo.

### Adkomstvei

Direkte fra FV115 og kommunal vei på boligfeltet.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 915,2 m<sup>2</sup> iht. eiendomsverdi.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning. Hekk mot Fylkesvei og adkomstvei. Skiferlagte ganger rundt boligen og frem til bod.  
Anlagte blomsterbed med oppmurte skiferstein kanter.

Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 350 000	2019

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Innhentet	0	Nei
Eier	02.06.2022	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkel-informasjon	Ingen	0	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	10.06.2022	Datert 09.10.2019	Ingen	16	Nei
3D planskisser	10.06.2022	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Fremvist	3	Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CM2014>

## 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