

Tilstandsrapport

📍 Staurhuslia 12, 1940 BJØRKELANGEN

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 2, bnr. 287

Markedsverdi

7 600 000

Areal (BRA): Enebolig 250 m², Garasje 26 m²



Befaringsdato: 27.03.2023

Rapportdato: 11.04.2023

Oppdragsnr.: 13998-1179

Referansenummer: OW1272

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



Gyldig rapport
11.04.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Kløver Rådgivning AS

Bygningssakkyndig/takstmann Henning Fagersand har på vegne av Kløver Rådgivning AS utført denne rapporten.

Kløver Rådgivning AS har tilhold på Bjørkelangen i Aurskog Høland kommune og dekker store deler av Østlandet.

I tillegg til takstopppdrag tilbyr de alle tjenester som er nødvendige for at et byggeprosjekt skal få et best mulig resultat, som byggherretjenester, bygge- og prosjektleidelse.

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

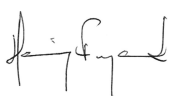


Sertifikater

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



Rapportansvarlig



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



RÅDGIVNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Enebolig fra 2011 har i hovedsak en god tilstand og svært liten bruksslitasje med referanse til byggeår.
Flere av avvikene som er registrert er iht. dagens krav og sikkerhet.
Det er fremvist FDV dokumentasjon.
Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur med støpt plate på mark.

Yttervegger i murkonstruksjoner med pussede overflater.

Flat takkonstruksjon tekket med takmembran og gjennomgående nedløp til terreng.
Nedløp og beslag i metall.

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags isolerglass.

Utvendig solskjerming på flere vinduer.

Hoveddør, balkong- og terrassedører av aluminium og glass.

Leddport i aluminium og åpner til garasje.

Balkong og terrasse i betongkonstruksjoner med gulv av kompositt e.l. og fliser, rekkverk av glass og stål.

Elektrisk fyrt badestamp og hagestue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak av: Laminat og fliser.

Vegger er i hovedsak av: Malt gips, pusset betong

Himlinger er i hovedsak av: Malt gips.

Etasjeskiller er av betongdekke og støpt dekke på grunn.

Rett trapp med tretrinn, rekkverk i glass og stål.

Glatte formpressede dører og ståldør til garasje.
Glassdører til bad i 1.etasje og et bad i underetasje.

Integrert dobbelgarasje med bod, tilgang fra vaskerom. Støpt dekke, murvegger og gipsvegger til bod, himling av betongelementer og gips.

Skyvedørsgarderober med glassfronter og garderober på soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etasje.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Fliser på gulv med sluk og gulvvarme.

Sanitærutstyr og innredning består av:

Dusjhjørne med hengslede glassvegger og garnityr med massasjedyser, laminert benkeplate med skuffer og servantskål, speil, frittstående badekar med garnityrsøyle, vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Bad i underetasje med tilgang fra soverom.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Fliser på gulv med sluk og gulvvarme.

Sanitærutstyr og innredning består av:

Dusjhjørne med hengslede glassvegger og garnityr med massasjedyser, vegghengt toalett, benk og skap med servantskål.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Bad i underetasje med tilgang fra stue og soverom.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Fliser på gulv med sluk og gulvvarme.

Sanitærutstyr og innredning består av:

Dusjhjørne med hengslede glassvegger og garnityr med massasjedyser, benk med servantskål, vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Vaskerom i underetasje.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Fliser på gulv med sluk og gulvvarme.

Sanitærutstyr og innredning består av: Laminert benkeplate med under- og sideskap, avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel, nedfelt utslagsvask.

Teknisk utstyr og gjennomgang til garasje.

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med takhøye glatte fronter, integrert to stekeovner og kjøl/fryse skap med vann dispenser.

Kjøkkenøy med laminert benkeplate med nedfelt karbon e.l. vaskekum, stikkontakt søyle og induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin.

Laminat på gulv. Lekkasjestopper og komfyrvakt.
Frittstående kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2.etasje med fliser på gulv og vegger, malt gips i himling.

Utstyr består av vegghengt toalett og benk med servantskål.

Mekanisk avtrekk, via balansert ventilasjonsanlegg.

Lekkasjestopper på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelserskap med drenering er plassert på vaskerom.
Stoppekran på vaskerom.

Synlige avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert i vaskerom.

NIBE varmepumpe tilkoblet boret bergvarme.

Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert på vaskerom.

Lekkasjestopper med sensorer i kjøkkenbenk, toalettrom og vaskerom.

Vannbåren varme i alle rom foruten bod og garasje/bod iht. eier.

El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i vaskerom.

Det er observert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling, iht. eier.
Det er observert grunnmursplast på vegger.
Forstøtningsmur ved parkeringsplass og vei.
Skrånet terreng med berg i dagen på baksiden for boligen.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	276 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	250 m ²
Totalpris	7 600 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	111	107	4
Underetasje	139	94	45
Sum	250	201	49
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	26	0	26
Sum	26	0	26

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger ferdigattest datert 26.1.2012.

Garasje

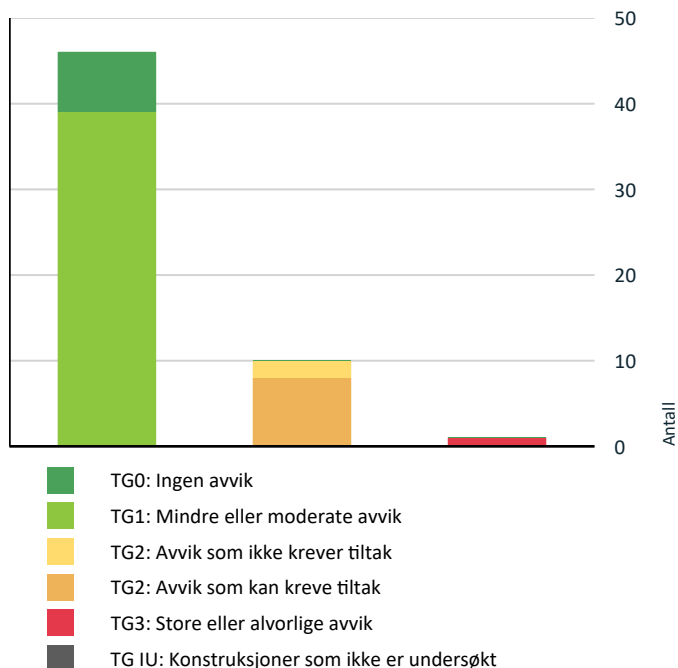
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tilsendte udaterte håndtegninger.

Det er ikke fremvist ferdigattest for garasje.

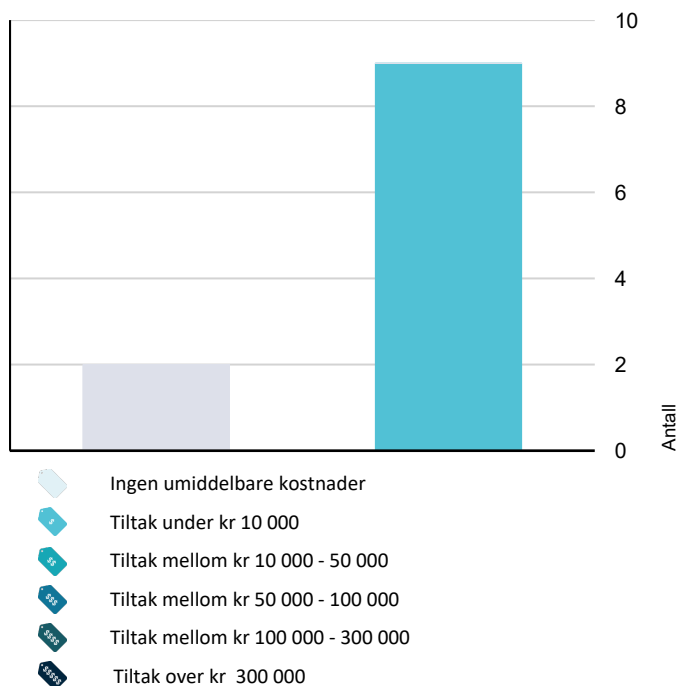
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for bolig med teknisk verdi og markedsverdi.

Garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset, kun en forenklet beskrivelse.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

På befaringsdagen var det oppholdsvær og dagslys. Selger var tilstede på befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv mot garasjedør har knekk ned mot terskel.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er vertikal sprekk over to veggfliser



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

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.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dette gjelder sluk under badekar.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Det er avvik:

En sløyfe er defekt.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

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



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

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Standard

Enebolig over to plan med integrert garasje og bod.
Hage med terrasse, badestamp og overbygget hagestue.
Underetasje med inngangsparti består av vindfang, stue, to bad, vaskerom med tilgang til garasje og bod.
1.etasje består av et soverom med utgang til balkong, bod, toalettrom, bad og åpen stue/kjøkken løsning med utgang til terrasse.
Oppvarming består av vannbåren varme med bergvarmesystem.
Boligen har en relativ høy standard.

Vedlikehold

Boligen har et normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Takmembran med parapet og gjennomgående nedløp til terreng.



Takmembran.

Nedløp og beslag

! TG 2

Nedløp og beslag i metall.



Takvann bør ledes vegg fra bygning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

! TG 1

Yttervegger i murkonstruksjoner med pussede overflater.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Flat takkonstruksjon med parapet.
oppbygging er ikke kjent.

Vinduer

! TG 1

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags isolerglass.
Utvendig solskjerming på flere vinduer.

Dører

! TG 1

Hoveddør, balkong- og terrassedører av aluminium og glass.
Leddport i aluminium og åpner til garasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Balkong og terrasse i betongkonstruksjoner med gulv av kompositt e.l. og fliser, rekkverk av glass og stål.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

! TG 1

Elektrisk fyrt badestamp og hagestue.



Badestamp.

INNVENDIG

Overflater

! TG 1

Gulv er i hovedsak av: Laminat og fliser.
Vegger er i hovedsak av: Malt gips, pusset betong
Himlinger er i hovedsak av: Malt gips.

Det er observert riss/sprekk i en gulvflis i entre, riss i vegg ved ytterdør, og enkelte parkettskjøter som har "reist" seg uten at dette går utover helhetsinntrykket, som har svært liten bruksslitasje.



Riss/sprekk i en flis i entre.



Parkettskjøt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Etasjeskiller er av betongdekke og støpt dekke på grunn.
Ved stikkprøve-målinger ble det ikke registrert nevneverdige skjevheter på gulv.

Radon

! TG 0

På bakgrunn av fremvist ferdigattest er det lagt til grunn at forskriftsmessig radonsperre foreligger.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 1

Underetasje i murkonstruksjoner er bygget som sokkel med bakvegg og delvis kortvegger under terreng.

Det er utført fuktsøk på murvegger i garasje med normale verdier.

Innvendige trapper

TG 2

Rett trapp med tretrinn, rekkverk i glass og stål.



Trapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Glatte formpressede dører og ståldør til garasje. Glassdører til bad i 1.etasje og et bad i underetasje.

Andre innvendige forhold

TG 1

Integrert dobbelgarasje med bod, tilgang fra vaskerom. Støpt dekke, murvegger og gipsvegger til bod, himling av betongelementer og gips. Det er synlig fuktmerker på gulv/vegg, som i flg. eier kommer av avrenning av biler.



Garasje med bod og dør til vaskerom.



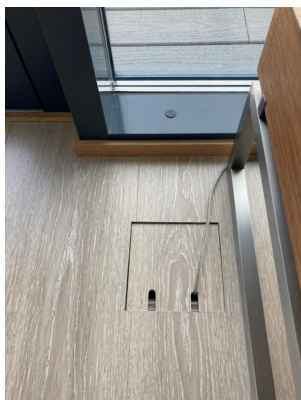
Fuktmerker og saltutslag på gulv/vegg.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold - 2

TG 1

Skyvedørgarderobe med glassfronter og garderobeskap på soverom.
Nedfelte stikkontakter i gulv 1.etasje.



Nedfelt stikkontakter.



Skyvedørgarderobe.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasje, referanseåret er fra byggeår.
Det foreligger ikke dokumentasjon.
Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav.



Vaskerom med innredning.

Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv med gulvvarme.

Gulvet er i hovedsak flatt, det er ikke høydeforskjell fra terskel til slukkant.



Tilpasset flis mot dørterskel til garasje.

Vurdering av avvik:

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

Gulv mot garasjedør har knekk ned mot terskel.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved eventuelt lekkasjevann på våtrommet vil det kunne skade tilliggende rom, det anbefales at det monteres sensorer for lekkasjestopper på gulv flere steder, inntil fallforhold eventuelt blir utbedret.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk med synlig membranmansjett.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder. Det foreligger Ferdigattest og det er da vurdert at uavhengig kontroll er utført i tiltaket iht. gjeldene regelverk på byggetidspunktet.



Sluk på vaskerom.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Sanitærutstyr og innredning består av: Laminert benkeplate med under- og sideskap, avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel, nedfelt utslagsvask.

Teknisk utstyr og gjennomgang til garasje.

Ventilasjon

TG 1

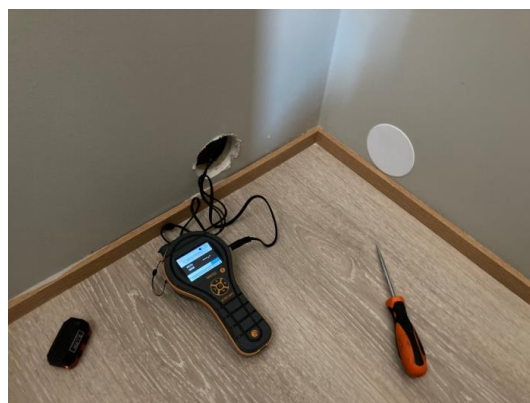
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt under trapp mot utslagsvask.

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



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

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje med tilgang fra stue og soverom er renovert i 2023, med ny membran på gulv og på vegg i dusjsone, nye gulvfliser med sokkel og nye fliser på vegg i dusjsone.

Iht. opplysning fra eier.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

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



Bad underetasje med tilgang fra soverom og stue.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Overflater Gulv

! TG 1

Fliser på gulv med gulvvarme.

Nedsenk i dusjsone med ca.10 mm.

Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone, mindre fall mot sluk på øvrig gulv.

Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Plastsluk med synlig membranmansjett. Ny gulvmembran iht. eier. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder. Det foreligger Ferdigattest og det er da vurdert at uavhengig kontroll er utført i tiltaket iht. gjeldene regelverk på byggetidspunktet.



Sluk i dusjsone.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjhjørne med hengslede glassvegger og garnityr med massasjedyser, benk med servantskål, veggehengt toalett.

Iht. FDV dokumentasjon er toalettsisterne med integrert innløp- og utløpsventil, det er da vurdert ikke behov for synlig drenering fra sisterner.

Ventilasjon

! TG 1

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, som er av murvegger, garderobeskap med bakvegg. Det er utført fuktsøk med fuktindikator på vegger og gulv med normale verdier.

Det er ingen synlige tegn på fukt. På bakgrunn av dette er TG0 satt.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Bad i underetasje med tilgang med skyvedør av glass fra soverom, referanseåret er fra byggeår.
Det foreligger ikke dokumentasjon.
Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav.



Bad underetasje med tilgang fra soverom.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Overflater Gulv

! TG 2

Fliser på gulv med gulvvarme.
Det er målt ca. 1:100 fall i dusjsone, mindre fall på øvrig gulv, 3 mm på 1 m.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Plastsluk med synlig membranmansjett.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.
Det foreligger Ferdigattest og det er da vurdert at uavhengig kontroll er utført i tiltaket iht. gjeldene regelverk på byggetidspunktet.



Sluk i dusjsone.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjhjørne med hengslede glassvegger og garnityr med massasjedyser, vegghengt toalett, benk og skap med servantskål.

Iht. FDV dokumentasjon er toalettsisterne med integrert innløp- og utløpsventil, det er da vurdert ikke behov for synlig drenering fra sisterner.



Baderomsinnredning.

Ventilasjon

! TG 1

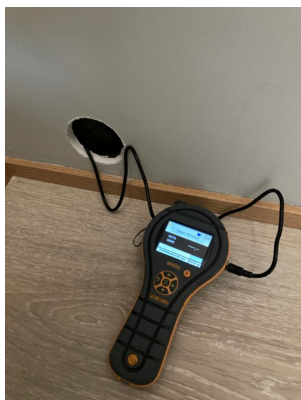
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt under trapp mot toalett sistene.
Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



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

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje, referanseåret er fra byggeår.
Det foreligger ikke dokumentasjon.
Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav.



Bad i 1. etasje.

Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser på vegger og malte plater i himling.



Sprekk i to veggfliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er vertikal sprekk over to veggfliser

Tiltak

- Fliser må skiftes.

Hvis det er mulig å fremskaffe tilsvarende fliser bør de skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er målt ca. 1:100 fall i dusjsone, øvrig gulv i hovedsak flatt med noe mindre motfall i hjørne under servantbenk.

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist i dusj.

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.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Ved eventuelt lekkasjevann på våtrommet vil det kunne skade tilliggende rom, det anbefales at det monteres sensorer for lekkasjestopper på gulv, inntil fallforhold eventuelt blir utbedret.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

To plastsluk, et under badekar som ikke er inspisert og et i dusjsone med synlig membranmansjett.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.
Det foreligger Ferdigattest og det er da vurdert at uavhengig kontroll er utført i tiltaket iht. gjeldene regelverk på byggetidspunktet.



Iht. eier er det sluk under badekar.



Sluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dette gjelder sluk under badekar.

Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Andre tiltak:

Badekar må flyttes ved rengjøring og inspeksjon, det bør vurderes et annet type badekar.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjhjørne med hengslede glassvegger og garnityr med massasjedyser, laminert benkeplate med skuffer og servantskål, speil, frittstående badekar med garnityrsøyle, vegghengt toalett.

Iht. FDV dokumentasjon er toalettsisterne med integrert innløp- og utløpsventil, det er da vurdert ikke behov for synlig drenering fra systerne.



Innredning med bl.a. dujshjørne og servantbenk. Benkeplate bør festes bedre.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt i bod mot dusjsone.

Fuktmåling i trevirke viste 7,9 %, som er normalt.

Vegg er bygget opp med stålsviller og stendere, måling er foretatt i bakplate av tre.



Fuktmåling i vegg mot bad 1.etasje.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med takhøye glatte fronter, integrert to stekeovner og kjøl/fryse skap med vann dispenser.

Kjøkkenøy med laminert benkeplate med nedfelt karbon e.l. vaskekum, stikkontakt søyle og induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin.

Laminat på gulv. Lekkasjestopper og komfyrvakt.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning.

Avtrekk

TG 1

Fritthengende kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 1

Toalettrom i 2. etasje med fliser på gulv og vegger, malt gips i himling. Utstyr består av vegghengt toalett og benk med servantskål.

Mekanisk avtrekk, via balansert ventilasjonsanlegg.

Lekkasjestopper på gulv.

Iht. FDV dokumentasjon er toalettsisterne med integrert innløp- og utløpsventil, det er da vurdert ikke behov for synlig drenering fra sistene.



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med drenering er plassert på vaskerom.
Stoppekran på vaskerom.



Stoppekran, funksjonstestet ok.



Fordelerskap for rør-i-rør system.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert i vaskerom.

Varmesentral

TG 1

NIBE varmpumpe tilkoblet boret bergvarme, med nylig service iht. eier.



NIBE varmpumpe.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert på vaskerom.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre installasjoner

TG 1

Lekkasjestopper med sensorer i kjøkkenbenk, toalettrom og vaskerom.



Lekkasjestopper.

Tilstandsrapport

Vannbåren varme

TG 2

Vannbåren varme i alle rom foruten bod og garasje/bod iht. eier.
Eier opplyser at en sløyfe (1,2) i stue underetasje er defekt.



Foredelingsskap 1 for vannbåren varme.



Foredelingsskap 2 for vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En sløyfe er defekt.

Tiltak

- Tiltak:

Avviket bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i vaskerom.

Det er forevist dok. fra byggeår og samsvarserklæring fra 2012, 14

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

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



El-skap i vaskerom.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 0

Det er observert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling, iht. eier.

Drenering

! TG 1

Det er observert grunnmursplast på vegger.

Eier opplyser at det ikke er lagt drenerør da det er drenerende masser av sprengstein.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

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

Forstøtningsmurer

! TG 3

Forstøtningsmur ved parkeringsplass og vei.



Forstøtningsmur uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

! TG 0

Skrånet terreng med berg i dagen på baksiden for boligen.

Ved sprengsteinfylling skal ikke dette normalt kunne forårsake fukt mot bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

Vurdert ut fra byggeår og alder.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2011

Kommentar

Byggeår er ukjent, årstall er satt på bakgrunn av byggeår for bolig.

Standard

Enkelgarasje i murkonstruksjoner.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Frittstående garasje med støttemur mellom garasje og bygning.

Støpt plate, vegger av sementblokker, flat takkonstruksjon i tre, teknet med takpapp, gipsplater innvendig himling.

Aluminium leddport med åpner.

Normalt vedlikehold og tilstand.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

250 m²/201 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, 3 Soverom, Toalettrom, 3 Bad, 2 Bod, Vindfang, Stue, Vaskerom, Garasje

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 600 000

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 8 300 000

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

7 600 000

Konklusjon markedsverdi

7 600 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene, tilstanden på eiendommen og takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tyttebærveien 12 ,1940 BJØRKELANGEN 139 m² 2016 3 sov	19-06-2022	6 990 000	6 850 000	0	6 850 000	49 281
2 Gudmundsjordet 4 ,1940 BJØRKELANGEN 138 m² 2019 4 sov	13-03-2022	5 500 000	5 650 000	0	5 650 000	40 942
3 Leveien 1 ,1940 BJØRKELANGEN 243 m² 2000 4 sov	02-09-2022	8 200 000	8 000 000	0	8 000 000	32 922
4 Blåbærveien 26 ,1940 BJØRKELANGEN 226 m² 2017 6 sov	09-05-2021	6 700 000	7 100 000	0	7 100 000	31 416
5 Snulteren 4A ,1940 BJØRKELANGEN 257 m² 2012 4 sov	20-02-2022	7 300 000	7 000 000	0	7 000 000	27 237
6 Festningsveien 7 ,1940 BJØRKELANGEN 263 m² 2009 6 sov	06-05-2021	7 150 000	6 850 000	0	6 850 000	26 046
7 Leveien 2 ,1940 BJØRKELANGEN 183 m² 2004 4 sov	16-03-2022	4 490 000	4 320 000	0	4 320 000	23 607

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, beregnet årsbeløp for 2023 inkl. renovasjon, vann/avløp. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	19 010
Eiendomsskatt for 2022, iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	6 696
Utover dette påløper kostnader til bl.a. strøm, forsikring,, nett, m.m. Opplysninger er ikke mottatt og estimat er ikke satt da det vil variere ved bruk og avtaler.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	7 150 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 7 300 000

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
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	111	107	4	Stue/kjøkken , Soverom , Toalettrom , Bad	Bod
Underetasje	139	94	45	Vindfang , Stue , Soverom , Soverom 2, Vaskerom , Bad , Bad 2	Bod , Garasje
Sum	250	201	49		

Kommentar

Tilliggende garasje og bod er inkludert i bruksarealet (BRA).
I tillegg er det en terrasser på ca. 80 kvm.
Målt takhøyde 1. etasje: fra ca. 2,44 m til ca. 2,57 m.
Målt takhøyder i underetasje: fra ca. 2,38 m til ca. 2,45 m.
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling".
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 26.1.2012.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	26	0	26		Garasje
Sum	26	0	26		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilsendte udaterte håndtegninger.

Det er ikke fremvist ferdigattest for garasje.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2023	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Hans Andreas Trætteberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	2	287		0	898 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Staurhuslia 12, 1940 Bjørkelangen

Hjemmelshaver

Trætteberg, Elisabeth Aaby 1/2
Trætteberg, Hans Andreas 1/2

Kommentar

Iht. Kartverket har eiendommen offentlige godkjente grensemerker.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleiligheten er beliggende i Festningsåsen, ca. 1,7 km øst for Bjørkelangen sentrum, som er kommunesentrum i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Reguleringsplan for Festningsåsen 1, delområde A14 - A16.
Arealformål: Boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 898 kvm i skrånet terreng med berg i dagen, som er opparbeidet med bl.a. støttemurer, plen, beplantning, singlet rundt bygning, innkjøring og parkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
720 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.04.2023	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	08.01.2023	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	02.02.2011	Tegningssett fra byggeår og garasje.	Gjennomgått	7	Nei
Meglerfirma	01.04.2023	Aktiv Bjørkelangen Oversendt meglerpakke.	Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon Elektro	27.03.2023	Dok, fra byggeår. Samsvarserklæring 20112,14	Gjennomgått	2	Nei
Oppdragsbekreftelse	10.01.2023		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale opplysninger, off.planer, sit.kart	01.04.2023	Sit.kart, komm.avg., plankart	Gjennomgått	4	Nei
Eier	27.03.2023	Ga opplysninger om eiendommen og fremviste bl.a. FDV dok .fra byggeår. .	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	26.01.2012		Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon våtrom	27.04.2023	FDV dok. fra byggeår.	Gjennomgått	1	Nei
Kartverket - Geodata - Kommunens kartportal.	18.01.2023	Matrikkelrapport	Gjennomgått	10	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OW1272>

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