





Tilstandsrapport

 Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig
 Festningslia 11 A, 1940 BJØRKELANGEN
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 2, bnr. 341, snr. 1

Markedsverdi

5 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 29.04.2024

Rapportdato: 03.05.2024

Oppdragsnr.: 10816-22147

Referansenummer: VU1773

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

	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

Eiendommen består av halvpart av vertikaldelt tomannsbolig og frittstående dobbelgarasje.

Boligen ble oppført i 2020.
Boligens tilstand er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2020.
Garasjens utførelse er beskrevet i rapporten.

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vegger er oppført med trebindingsverkskonstruksjon.
Vegger er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Malte trevinduer med 3-lags glass prod. 2019.
Entredør i hvitmalt formpresset utførelse med glassfelt.
Verandadør i hvitmalt trekonstruksjon med lav brystning og glassfelt med 3-lags glass prod. 2019.

Balkong i trekonstruksjon med spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon med glassfelt.
Gulv på balkong er tekket med takplater under gulvbjelker (takoverbygd inngangsparti).

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Keramiske fliser og parkett.
Vegger: Malte slette flater og keramiske fliser.
Himling: Malte slette flater.

Betonggulv i 1. etg.
Etasjeskiller er konstruert med trebjelkelag.

Oppvarming: 2. etg. har peisovn tilkoblet stålrørspise.
1. etg. har el-gulvvarme i entre/gang, bad/wc og vaskerom.
2. etg. har el-gulvvarme i stue/kjøkken og bad/wc.

Trapp: 180 graders malt tretrapp med trehvite trinn antas av eik.

Innerdører: Hvite 3-speils formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc 1. etg. består av: Veggmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap og speil.
Bad/wc 2. etg. består av: Veggmont. wc. Dusjkabinett. Hjørnebadekar. Servantskap og speil.
Vaskerommet består av: Vaskekum av metall.
Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap, takhøye overskap og høyskap.
Innredningen har folierte skrog og hvite 1-speils fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Integriert induksjonstopp, stekeovn, mikroovn. oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør).
Avløpsrør antas av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Ca 200 liters varmtvannstank fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent, men antas å være oppført på sprengsteinsfylling og kultede masser.

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur.
Bygningen antas å være oppført på sprengsteinsfylling og kultede masser som er naturlig drenerende.

Bygningen er fundamentert med ringmurselementer med betong og betongdekke.
Relativt flatt rundt bygningen.
Singel (drenerende masser) inntil grunnmur.
Det er laget en voll øst for eiendommen for å begrense/lede bort overvann fra skogen.

Det antas å være avløpsrør av plast og vannledning av plast. Fra byggeåret.
Offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	170 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	127 m ²
Totalpris	5 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

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

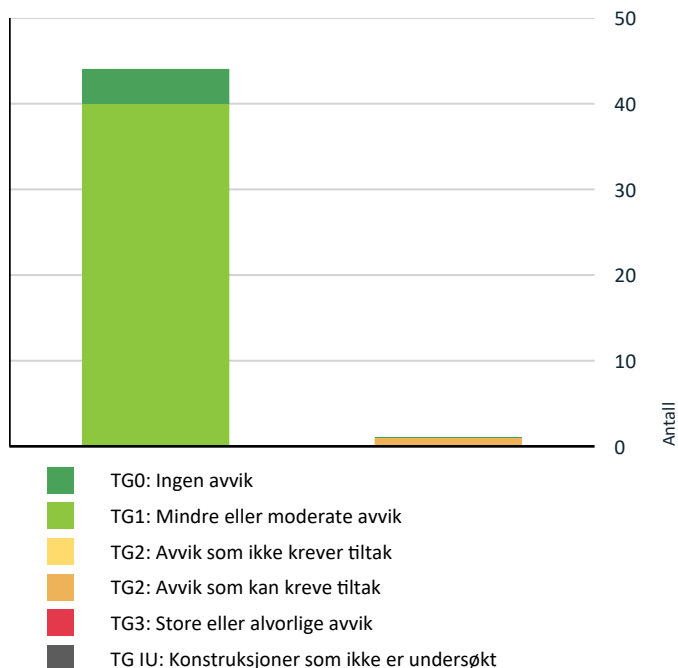
Avvik: Balkong er utvidet med ca. 2m² og det antas at dette ikke er byggemeldt/godkjent.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

HALVPART AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft.
Undertak av trepanel.
Loftet ble begrenset besikket fra gangbart gulv på loftet.

! TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass prod. 2019.

! TG 1 Dører

Entredør i hvitmalt formpresset utførelse med glassfelt.
Verandadør i hvitmalt trekonstruksjon med lav brystning og glassfelt med 3-lags glass prod. 2019.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekkning

Yttertaket er tekket med betongtakstein.
Taktekking er fra byggeåret.
Yttertaket ble besikket fra bakkenivå.

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Da eiendommen ikke har kjeller og nedløpsvann går til drenerende masser, anses ikke etablering av avløpsrør for nødvendig. Dog kan dette vurderes dersom det evt. samles mye vann på tomten.

Yttertaket har ikke snøfangere.
Takvinkel er 25 grader iht. tegning og det er benyttet ru takstein og da er ikke snøfangere nødvendig.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Trebindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Vegger er utvendig kledd med liggende trebordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Stedvis behov for maling/beis av utvendige bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Balkong i trekonstruksjon med spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon med glassfelt.
Gulv på balkong er tekket med takplater under gulvbjelker (takoverbygd inngangsparti).



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv: Keramiske fliser og parkett.
Vegger: Malte slette flater og keramiske fliser.
Himling: Malte slette flater.

Normalt god standard fra byggeåret.

Det er skiftet 1 flis i gang 1. etg. og denne kan ha noe annerledes fargenyans.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - 2

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er konstruert med trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik. Det ble stedvis målt planavvik opp mot ca. 10mm. på 2 meters lengde.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betonggulv i 1. etg. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 0 Radon

Bygget antas å være oppført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. I fremvist FDV perm foreligger det produktbeskrivelse av radonsikring. Det foreligger ingen øvrig dokumentasjon og dette bør fremskaffes.

TG 1 Pipe og ildsted

2. etg. har peisovn tilkoblet stålrørpipe. Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.



TG 1 Innvendige trapper

180 graders malt tretrapp med trehvite trinn antas av eik.



TG 1 Innvendige dører

Hvite 3-speils formpressede dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet har normalt god standard fra byggeåret. Dokumentasjon er fremvist i form av dokumentet "interkontroll for membraner på våtrom" og i form av dokumentet "Kontrollerklæring med sluttrapport".



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Malte slette plater med downlights.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Baderom har fliser på gulv.
Oppvarming med el-gulvvarme.

Gulvet har fall til sluk med totalt ca. 20mm. fra gulv ved dør til topp slukrist under dusjkabinett.
Fall på gulv er konstruert for bruk av dusjkabinett iht. dokumentasjon.
Lokalt fall rundt sluket er ikke målt pga. plassering av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med membran som er synlig under klemring i sluk under dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet består av: Veggmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap og speil.

1. ETASJE > BAD/WC

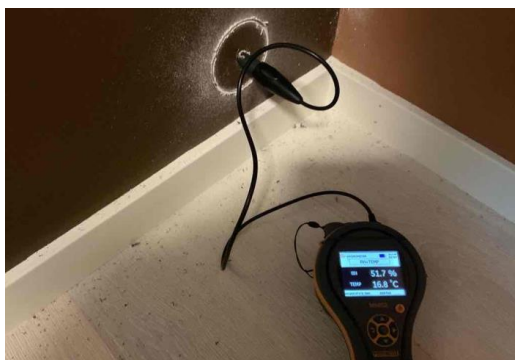
! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

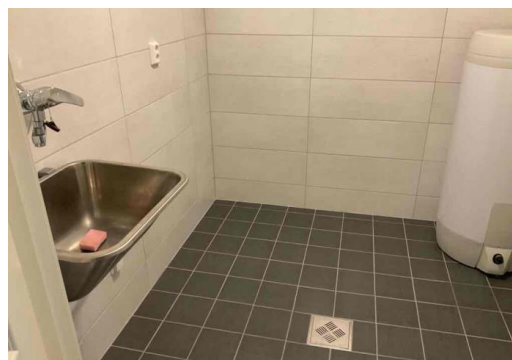
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnisse bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har normalt god standard fra byggeåret.
Dokumentasjon er fremvist i form av dokumentet "interkontroll for membraner på våtrom" og i form av dokumentet "Kontrollerklæring med sluttrapport".



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Malte slette plater.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Vaskerommet har fliser på gulv.
Oppvarming med el-gulvvarme.

Gulvet har fall til sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Vaskerommet har plastsluk med membran som er synlig under klemring i sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Fukt i tilleggende konstruksjoner

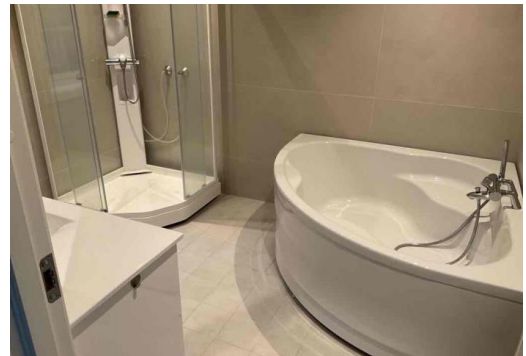
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot våt sone vaskerom. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet har normalt god standard fra byggeåret. Dokumentasjon er fremvist i form av dokumentet "interkontroll for membraner på våtrom" og i form av dokumentet "Kontrollerklæring med sluttrapport".



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Malte slette plater med downlights.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Baderom har fliser på gulv.
Oppvarming med el-gulvvarme.

Gulvet har fall til sluk med totalt ca. 25mm. fra gulv ved dør til topp slukrist under dusjkabinett.
Fall på gulv er konstruert for bruk av dusjkabinett iht. dokumentasjon. Lokalt fall rundt sluket er ikke målt pga. plassering av dusjkabinett/badekar.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med underliggende membran som er synlig under klemring i sluk under dusjkabinett.
Sluk under badekar ble ikke besiktiget pga. dekkside badekar.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet består av: Veggmont. wc. Dusjkabinett. Hjørnebadekar. Servantskap og speil.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

Våt sone på badet er mot yttervegg og mot naboileilighet.

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap, takhøye overskap og høyskap. Innredningen har folierte skrog og hvite 1-speils fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.

Ventilator med avtrekk.

Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

Innredningen er fra byggeåret og fremstår med normalt god standard, god skap- og benkeplass og er godt utstyrt med integrerte hvitevarer.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør i rør). Besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør antas av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg.

Ventilasjonsanleggets tilstand er ikke vurdert, men var i normal drift på befaringen.

TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank fra byggeåret.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

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)?

Tilstandsrapport

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.
2020
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 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 det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei
10. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

11. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utifredsstillende festet i skapet?
Nei
12. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei
13. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei
14. 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
15. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
16. 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



! TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, men antas å være oppført på sprengsteinsfylling og kultede masser.

! TG 1 Drenering

Det antas å være drenering med drensrør rundt grunnmur. Bygningen antas å være oppført på sprengsteinsfylling og kultede masser som er naturlig drenerende.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med ringmurselementer med betong og betongdekke.

! TG 1 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Relativt flatt rundt bygningen.
Singel (drenerende masser) inntil grunnmur.

Det er laget en voll øst for eiendommen for å begrense/lede bort
overvann fra skogen.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det antas å være avløpsrør av plast og vannledning av plast. Fra
byggeåret.
Offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår

2020

Kommentar

Iht. Matrikkelinformasjon

Standard

Bygningen har normalt god standard fra byggeåret med god funksjonalitet til bruksformålet.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen 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 var 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. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Frittstående garasje.
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn.
Vegger er oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.
Valmet takkonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.
Gangdør i hvit formpresset utførelse.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

127 m²/127 m²

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig: Entré, Bod, 2 Bad, Vaskerom, 3 Soverom, Trapperom, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 43 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 100 000

Konklusjon markedsverdi

5 100 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Blåbærveien 15 ,1940 BJØRKELANGEN 102 m ² 2017 3 sov	22-06-2023	4 700 000	4 700 000	0	4 700 000	46 078
2 Tyttebærveien 23B ,1940 BJØRKELANGEN 135 m ² 2023 4 sov	18-09-2023	5 690 000	5 690 000	0	5 690 000	42 148
3 Blåbærveien 5 ,1940 BJØRKELANGEN 106 m ² 2018 4 sov	16-04-2023	4 400 000	4 400 000	0	4 400 000	41 509
4 Blåbærveien 15 ,1940 BJØRKELANGEN 106 m ² 2017 3 sov	16-10-2023	4 600 000	4 200 000	0	4 200 000	39 623
5 Bronserøysa 18 ,1940 BJØRKELANGEN 111 m ² 2016 3 sov	18-01-2023	3 950 000	3 925 000	0	3 925 000	35 360
6 Tyttebærveien 11 ,1940 BJØRKELANGEN 104 m ² 2015 2 sov	06-02-2020	3 550 000	3 600 000	0	3 600 000	34 615
7 Blåbærveien 17 ,1940 BJØRKELANGEN 131 m ² 2020 3 sov	19-02-2023	4 690 000	4 500 000	0	4 500 000	34 351
8 Blåbærveien 19 ,1940 BJØRKELANGEN 134 m ² 2021 3 sov	03-03-2024	4 700 000	4 600 000	0	4 600 000	34 328

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	17 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	4 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	44 000

Teknisk verdi bygninger

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig	Kr.	3 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	350 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 850 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 400 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

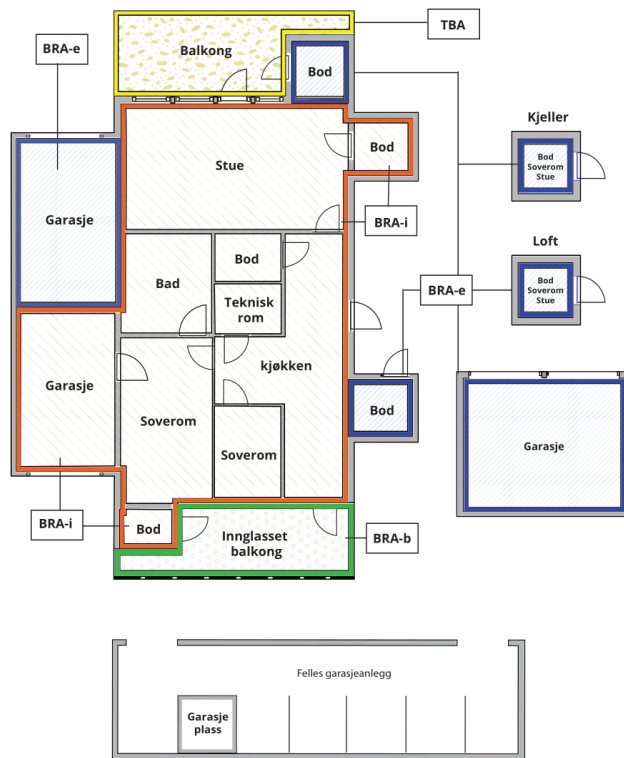
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Ekstern bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			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	64			64			64
2. etasje	63			63	10		63
Loft							
SUM	127				10		127
SUM BRA	127						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang/trapperom, Bod/teknisk rom, Bad/wc, Vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
2. etasje	Trapperom, Kjøkken, Stue, Bad/wc		
Loft			

Kommentar

Kaldloft/kryploft har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige og loft har ikke måleverdig areal.

Åpen himling i trapperom som går utenfor trappens areal er ca. 1m² og er fratrukket i arealberegningen for 2. etg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik: Balkong er utvidet med ca. 2m² og det antas at dette ikke er byggemeldt/godkjent.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			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		43		43			43
SUM		43					43
SUM BRA	43						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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)
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig	121	6
Garasje	0	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2022	Petter Larsen	Takstmann
29.4.2024	Petter Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	341		1	384.8 m ²	Matrikkelinformasjon/situasjonskart.	Eiet

Adresse

Festningslia 11 A

Hjemmelshaver

Inger Johanne Wraalsen Haneborg

Kommentar

Oppgitt tomteareal er tilhørende denne seksjonen. I tillegg er det andel/halvpart av felles innkjøring med tomteareal 49m² iht. situasjonskartet.

Eierandel

1 / 2

Forretningsfører

Det er ingen felles økonomi i sameiet iht. eier.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde i Festningsåsen, Bjørkelangen. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Eiendommen ligger ca. 2,5 km. øst for handelssentrum i Bjørkelangen.

Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland kommune.

Bjørkelangen har barnehager, skole med 10 trinn og videregående skole.

Bjørkelangen har et godt utvalg av butikker og servicetilbud med bla. gågate og 2 kjøpesentre.

Gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 384m².

Tomten er opparbeidet med singlet adkomst og gårdsplass.

Støttemur med gjerde mot veien.

Gode lys-/solforhold og fint utsyn fra eiendommen.

Oppgitt tomteareal er tilhørende denne seksjonen. I tillegg er det andel/halvpart av felles innkjøring med tomteareal 49m² iht. situasjonskartet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart		Kart via kommunens digitale karttjeneste	Innhentet	0	Nei
Tegninger			Fremvist	2	Nei
Statens Kartverk	13.10.2022	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Innhentet	2	Nei
Internkontroll våtrom	30.11.2020		Fremvist	4	Nei
Eier		Som ga opplysninger om eiendommen.	Ingen	0	Nei
Plan for uavhengig kontroll/Kontrollerklæring	04.12.2020		Fremvist	2	Nei

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 tilleggundersøkelser 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 slitasjegrاد: 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VU1773>

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