

# Tilstandsrapport

📍 Smedveien 1, 1940 BJØRKELANGEN

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

# gnr. 2, bnr. 30

**Markedsverdi**

**5 700 000**

Areal (BRA): Enebolig 294 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.09.2023

Rapportdato: 08.09.2023

Oppdragsnr.: 13998-1251

Referansenummer: OL1453

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



Gyldig rapport  
08.09.2023

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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Fagersand AS

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

Vi har samarbeid med Kløver Rådgivning på Bjørkelangen, som i tillegg kan utføre tjenester innen prosjektering, byggeledelse og arkitekttjenester o.l.

Bygnings sakkyndig/takstmann 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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Boligen er i store deler helrenvoert og med unntak av bad i underetasje er det kun mindre avvik. Det er fremvist dokumentasjon fra renvoering. Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

## Enebolig - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt plate på grunn.

Yttervegger i 1.etasje er av trekonstruksjon med liggende trekledning.

Yttervegger i underetasje er av lettklinkerblokker, synlige vegger utvendig er malt eller pusset.

Helvalmet takkonstruksjon av tre og møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang fra garasje.

Taktekking av pappshingel.

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Loftet har isolert etasjeskille med sydde matter og ekstra isolert på deler.

Trevinduer med 2 og 3- lags isolerglass. Alu kledd utvendig.

Insektsgardin på soveromsvinduer.

Hoved ytterdør med 3-lags glass og kodelås.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass til entré underetasje.

To-fløyet og enkel terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stuet til veranda.

Ytterdør til trapperom garasje og en eldre ytterdør i tre i trapperom til bod, underetasje.

Terrasse med rampe i trekonstruksjoner ved hovedinngang.

Veranda i trekonstruksjoner mot sør/vest med tilgang fra stuer.

På veranda er det overbygget åpent tilbygg med peis og pulttakkonstruksjon teknet med plastplater.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av laminat, vinyl, fliser og betongdekke.

Vegger er i hovedsak av malte plater, trepanel og mur.

Himlinger er i hovedsak av malte plater og trepanel.

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt plate på grunn.

Teglsteinspipe med tre løp, åpen peis i soverom underetasje, peis med innsats i stue 1.etasje og utepeis.

Sokkeletasje der yttervegger delvis er under terreng.

Støpt plate på grunn, der oppholdsrom har laminatgulv lagt på dampsperre, flere murvegger er foret ut med 73 mm separat vegg, isolasjon og dampsperre.

Malt tretrapp fra 1.etasje til underetasje.

Malt betongtrapp fra garasje til underetasje.

Innvendig kompakte dører med dempelister. En eldre innerdør fra bod til garasje.

Teknisk rom i underetasje har betonggulv med plastfliser og støpejernsluk, murvegger og malte plater i himling.

Tilliggende enkelgarasje har betonggulv, platekledd vegg og himling, manuell leddport og dør til innvendig bod.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad 1.etasje

Baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er veggsluk i dusjsone og plastsluk under badekar, med synlig membranmansjett.

Sanitærutstyr og innredning består av dusjhjørne med vegger og skyvedører av glass og dusjgarnityr, vegghengt toalett, servantskap med vaskeskål og speil, høyskap og frittstående badekar.

Mekanisk avtrekk og tilluft med veggventil.

## Bad underetasje.

Murvegger som er foret ut med trepanel og fliser, trepanel i himling.

Fliser på gulv er behandlet med våtromsmaling iht. eier.

Støpejernssluk under kabinett.

Sanitærutstyr og innredning består av:

Dusjkabinett, frittstående toalett og servant med speil.

Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt platetopp med komfyrvakt, kjøkkenøy med nedfelt porselen vaskeum og integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøl/frys.

Lekkasjestopper i kjøkkenbenk.

Laminat på gulv og glassplate på vegg over platetopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system og kobber.

Synlige avløpsrør av plast.

Stakeluke i underetasje og avløpslufing over tak.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Luft-til-vann varmepumpe er varmekilde til radiatorer, vannbåren varme og varmtvann.

Øvrig oppvarming er vannbåren varme i kjellerstue og bad, elektriske varmekabler i entre underetasje, samt vedfyring.

Varmtvannstank tilkoblet varmepumpe.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i bod underetasje.

Røykvarslere tilkoblet alarmanlegg og flere røykvarslere utover dette.

Brannslukningsapparater.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Iht. eier.

Grunnmursplast som utvendig fuksikring er synlig enkelte steder.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

Eier opplyser at det er nedgravd oljetank i glassfiber på eiendommen, som ikke er i bruk. Tanken er fylt med løsleca og plombert.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	294 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	294 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 700 000

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	149	112	37
Underetasje	145	104	41
<b>Sum</b>	<b>294</b>	<b>216</b>	<b>78</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 950 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Eier har fremvist godkjente tegninger fra byggeår, datert 3.5.1974.

Følgende endringer er registrert:

Enkelte fasadeendringer med vindusplassering.

Det er ingen S-rom som er endret til P-rom.

1.etasje.

Veranda er utvidet. Carport er endret til garasje.

Planløsning er endret der bl.a. stue er avdelt, soverom og avdelt kjøkken er endret til stue/kjøkken, vaskerom er endret til bod.

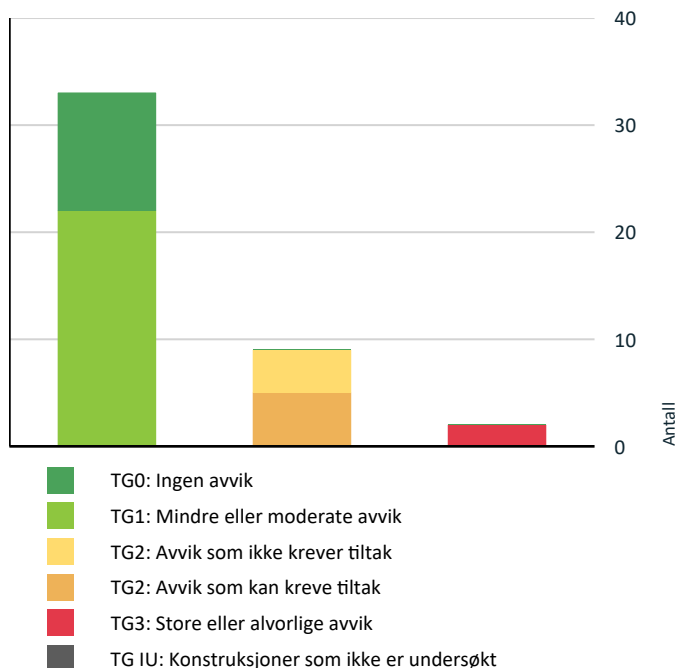
Underetasje:

Planløsning er endret der bl.a. peisestue er endret til soverom, fyrrom er endret til teknisk rom, hobbyrom er endret til kjellerstue, fire soverom er endret til to soverom med garderoberom og det er tilbygget entre.

Det er ikke fremvist ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

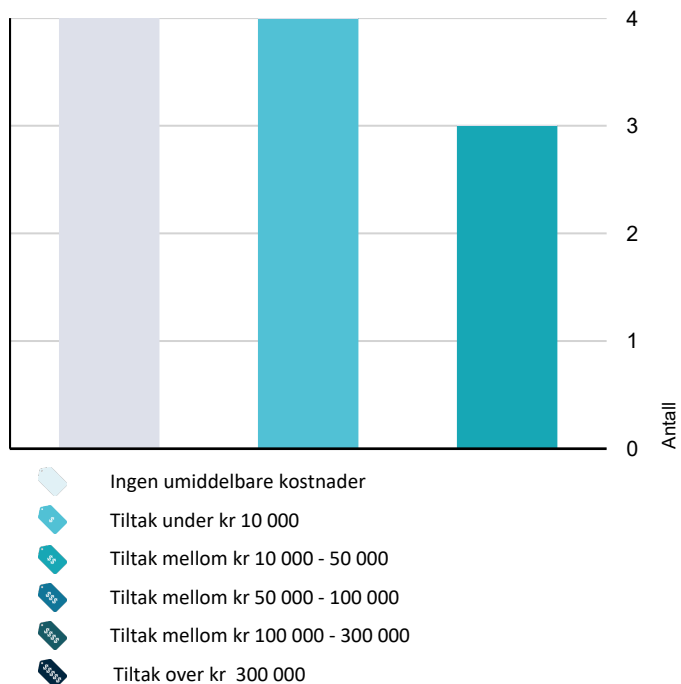
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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. Kommunale opplysninger er ikke tilsendt, opplysninger er hentet fra kommunens kartportal og kan være mangelfull. 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

**Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)  
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad** [Gå til side](#)  
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Ved fuktsøk på gulv ble det utslag på fukt, som kan være en indikasjon på fukt, dette kan også komme av fukt fra grunn ved manglende fuktsperre eller membran.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad** [Gå til side](#)  
Det er uegnede materialer i våtsoner. Trepanel i våtsoner.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)  
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Fliser har bom og delvis sluppet fra underlaget.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)  
Det er avvik:



# Sammendrag av boligens tilstand

Eier opplyser at det er en mindre lekkasje fra vannlås under servant.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Ventilasjon > Bad** [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk.  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**


 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke ventiler i to soverom underetasje.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Deler av rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav.

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

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

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1975

### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

### Anvendelse

Bebodd bolig.

### Standard

Enebolig over to plan med integrert garasje.  
1.etasje med hovedinngang har integrert garasje, stor veranda mot sør/vest med hagestue og en mindre terrasse ved inngangsparti. Planløsning består av entre, boder, stue med peis og utgang til veranda med hagestue, åpen stue/kjøkken løsning med tilliggende bod og gjennomgang til garasje, samt bad.

Underetasje er en sokkelløsning med innvendig tilgang til stue og garasje, samt utvendig tilgang til hage.

Planløsning består av entre, kjellerstue med åpen løsning til trapperom og gang, teknisk rom med opplegg for vaskemaskin og benk med vask, et hovedsoverom med peis, to soverom med tilliggende garderobesrom, bad, flere boder og trapperom med trapp til garasje.

Boligen blir oppvarmet med luft-til-vann varmepumpe til radiatorer og vannbåren varme i bad og i kjellerstue, elektriske varmekabler i entre underetasje og vedfyring.

Eier opplyser at boligen har energiklasse C og at strømforbruket i 2022 for en familie på fire lå på ca. 15.000 kw/t.

Boligen er tilnærmet totalt rehabilitert og standarden er høynet vesentlig de siste årene.

### Vedlikehold

Boligen har et meget godt vedlikehold.

## Tilbygg / modernisering

2017	Ukjent utførende	Ny takteking og takrenner/nedløp, utført av forrige eier.
2019	Utført av firma og egeninnsats.	Total renoveret bad i 1.etasje og lagt rør klargjort for oppgradering av bad i underetasje.
2019	Utført som egeninnsats	Store deler av boligen er total rehabilitert med bl.a. etterisolert yttervegger med ny utvendig kledning i 1.etasje, utvidet veranda med hagestue, nye vinduer og flere ytterdører, nye innerdører, luft-til-vann varmesystem, nytt kjøkken, nye innvendige overflater på store deler av boligen. Utført 2019-2020.
2021	Utført som egeninnsats	Ny terrasse.

Opplysninger er gitt av eier.

Eier er faglært tømrer og har utført tømrerarbeid som egeninnsats, rørleggerarbeid og elektroarbeid er utført av firma.

Eier har dokumentasjon i form av FDV og bilder, samt samsvarserklæring fra elektriker.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Taktekking av pappshingel.

Besiktiget fra tak.



Shingel taktekking.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Nedløp og beslag

TG 1

# Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Takstige ved pipe, denne er ikke direkte tilgjengelig fra stige, Det er gitt TG1 og vurder til et mindre avvik ved lav takvinkel, men det bør undersøkes med feier om dette er en godkjent løsning.

Det er ikke montert snøfangere, det er ikke krav om dette ved takvinkel inntil 27 grader og pappshingel, som i dette tilfelle.



Det må undersøkes med feier (NRBR) om tilgang til pipe er godkjent.

**Årstall:** 2017      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Veggkonstruksjon

TG 1

Yttervegger i 1.etasje er av trekonstruksjon med liggende trekledning. Eier opplyser at vegger er foret ut og isolert med ca. 10 cm i 2019.

Yttervegger i underetasje er av lettklinkerblokker, synlige vegger utvendig er malt eller pusset.



1.etasje har utforet vegger, underetasje med lettklinkerblokker.

## Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Helvalmet takkonstruksjon av tre og møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang fra garasje.

Loftet har isolert etasjeskille med sydde matter og ekstra isolert på deler.

Ventilert ved takfot.



Deler av møneloftet er etterisolert.

## Vinduer

TG 1

Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Alu kledd utvendig. Insektgardin på soveromsvinduer. To eldre vinduer i garasje, som er forblendet utvendig.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Eier

## Dører

TG 1

Hoved ytterdør med 3-lags glass og kodelås. Datert 2018. Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass til entré underetasje. Datert 2007. To-fløyet og enkel terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stuet til veranda, datert 2018. Ytterdør til trapperom garasje og en eldre ytterdør i tre i trapperom til bod, underetasje.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

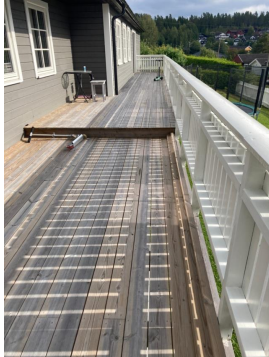
TG 2

Terrasse med rampe i trekonstruksjoner ved hovedinngang. Veranda i trekonstruksjoner mot sør/vest med tilgang fra stuer.



Terrasse.

# Tilstandsrapport



Veranda har en avsats og en forhøyning på gulv.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Deler av rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- I om veranda ikke er søknadspliktig, er det vurdert byggeårets krav.

## Andre utvendige forhold

TG 1

På veranda er det overbygget åpent tilbygg med peis og pulttakkonstruksjon tekket med plastplater.



Overbygget tilbygg med peis.

## INNENDIG

### Overflater

TG 1

Gulvene er i hovedsak av laminat, vinyl, fliser og betongdekke. Vegger er i hovedsak av malte plater, trepanel og mur. Himlinger er i hovedsak av malte plater og trepanel.

I hovedsak er det nye eller oppgraderte overflater fra 2019-20, enkelte boder har eldre overflater.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt plate på grunn.

Ved stikkprøve-målinger ble det registrert enkelte mindre skjevheter på gulv.

1.etasje er det målt opp til ca. 13 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m og ca. 13 mm over hele rommet.

I underetasje er det målt opp til ca. 6 mm høydeforskjell på gulv i gang, over en lengde på ca. 2 m og ca. 6 mm over hele rommet.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## Radon

TG 2

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



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 1

Teglsteinspipe med tre løp, åpen peis i soverom underetasje, peis med innsats i stue 1.etasje og utepeis.

Sotluker i underetasje og utvendig.

Peisinnsett er fra ca. 2019 iht. eier.

Det er ikke fremvist dokumentasjon om eventuelt tilsyn eller feiing.

# Tilstandsrapport



Peis i stue.



Peis i soverom underetasje.



Peis utvendig.

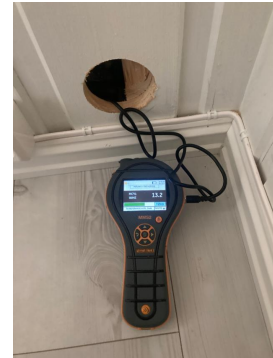
Sokkeletasje der yttervegger delvis er under terreng. Støpt plate på grunn, der oppholdsrom har laminatgulv lagt på dampsperre, flere murvegger er foret ut med 73 mm separat vegg, isolasjon og dampsperre. Eier opplyser at utforing er etter anbefaling fra Glava.

Det er foretatt hulltaking i utforet vegg på soverom under terreng ved taknedløp. Fuktmåling i bunnsvill viste 13,2 %, som er normalt.

Eier opplyser det er noe saltutslag på vegg i bod under garasjen. På befaringstidspunktet ble det observert saltutslag på enkelte vegger, men ikke avdekket synlig fukt eller påvist fukt ved fuktsøk på åpne murvegger. Ved fuktsøk på betongdekke var det utslag på fukt, noe som er normalt med konstruksjon fra denne alder.



Saltutslag på vegg i bod under garasje.



Fuktmåling i utforet vegg viste normale verdier.

## Rom Under Terreng

! TG 1

## Innvendige trapper

! TG 2

Malt tretrapp fra 1.etasje til underetasje. Malt betongtrapp fra garasje til underetasje. Det er vurdert at trapp fra garasje til bod underetasje er mellom sekundære rom og det er da ikke krav til utforming av trapp. Det anbefales likevel at det blir montert håndløper for sikkerheten.

# Tilstandsrapport



Trapp er ikke i henhold til dagens krav.



Betongtrapp fra garasje.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

## Innvendige dører

TG 1

Innvendig kompakte dører med dempelister.  
En eldre innerdør fra bod til garasje.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## Andre innvendige forhold

TG 1

Teknisk rom i underetasje har betonggulv med plastfliser og støpejernsluk, murvegger og malte plater i himling. Rommet var tidligere fyrrom og er i bruk som teknisk rom og vaskerom, det er opplegg til vaskemaskin og benk med vaskekummer. Rommet er vurdert til teknisk rom. Skal rommet kun benyttes som vaskerom må det oppgraderes som et våtrom med bl.a. tettesjikt/membran. Naturlig ventilering.



Teknisk rom.

## Andre innvendige forhold - 2

TG 1

Tilliggende enkelgarasje har betonggulv, platekleddes vegger og himling, manuell leddport og dør til innvendig bod.  
Garasjen fra byggeår har bruksslitasje, vurdert til normalt iht. alder.



Garasje.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er total renoveret i 2019.  
Det foreligger dokumentasjon på badet.  
Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til renoveringsår.

# Tilstandsrapport



Bad 1.etasje.



Sluk under badekar.



Bad med frittstående badekar.



Veggsluk i dusjsone.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## Overflater vegger og himling TG 0

Baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

## Overflater Gulv TG 0

Fliser på gulv med gulvvarme.  
Det er målt ca. 1:100 fall i nedsenket dusjsone, øvrig gulv er forholdsvis flatt med noe fall.  
Det er flislagt oppkant på ca. 40 mm med membran ved dørterskel og det er spalte i bunnskinne til dusjsone, samt avrenning til sluk under badekar.

## Sluk, membran og tettesjikt TG 0

Det er veggsluk i dusjsone og plastsluk under badekar, med synlig membranmansjett.  
Smøremembran under gulvfliser og baderomsplater som tettesjikt iht. eier og fremvist dokumentasjon.

Badekar er enkelt å flytte og det er vurdert at dette er tilgjengelig for renhold og inspeksjon.

## Sanitærutstyr og innredning TG 0

Sanitærutstyr og innredning består av dusjhjørne med vegger og skyvedører av glass og dusjgarnityr, vegghengt toalett, servantskap med vaskeskål og speil, høyskap og frittstående badekar.

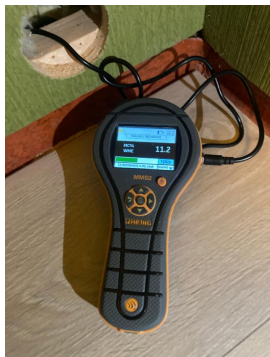
## Ventilasjon TG 0

Mekanisk avtrekk og tilluft med veggventil.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0

Hulltaking er foretatt i bod mot dusjsone.  
Fuktmåling i trevirke viste 11,2 %, som er normalt.

# Tilstandsrapport



Måling av av fukt i trevirke, med normale verdier.



Trepanel i våtzone til servant og dusj.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Bad underetasje.

Det er vurdert at våtrommet er fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Det må påregnes at badet helrenoveres grunnet alder på eventuelt tettesjikt og observasjoner.

Det må opprettholdes dusjing i kabinett og brukes med varsomhet til badet blir renoveret.

Eier opplyser at det ligger klart nye vannrør som kan kobles til ved renovering.



Bad underetasje.

### Overflater vegger og himling

TG 2

Murvegger som er foret ut med trepanel og fliser, trepanel i himling.

Eier opplyser at han har observert vinyltapet bak trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Trepanel i våtsoner.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv er behandlet med våtromsmaling iht. eier.

Det er mye fall mot sluk/kabinett, ca. 30 mm på 1 m.

Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til kant på kabinett, sluk ikke tilgjengelig å måle til.



Gulvfliser er behandlet med våtromsmaling.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Fliser har bom og delvis sluppet fra underlaget.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes at gulvfliser skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er ingen tegn til tettesjikt eller membran på badet.

Støpejernssluk under kabinett.



# Tilstandsrapport



Støpejernssluk under kabinett.

## Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Grunnet manglende membran og alder på badet må badet helrenoveres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Sanitærutstyr og innredning TG 2

Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjkabinett, frittstående toalett og servant med speil.

Eier opplyser ad dusjkabinett og toalett er skiftet ca. 2019.



Lekkasje under servant.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det er en mindre lekkasje fra vannlås under servant.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjen må utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Ventilasjon TG 2

Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg.



Naturlig ventilering av badet.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 3

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/rom, som er av mur.

Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk, observasjoner, materialvalg og alder.



Utslag på fukt på gulv.

## Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Ved fuktsøk på gulv ble det utslag på fukt, som kan være en indikasjon på fukt, dette kan også komme av fukt fra grunn ved manglende fuktsperre eller membran.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrommet må helrenoveres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning TG 0

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt platetopp med komfyrvakt, kjøkkenøy med nedfelt porselen vaskekum og integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøl/frys. Lekkasjestopper i kjøkkenbenk. Laminat på gulv og glassplate på vegg over platetopp. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning.



Kjøkkenøy med servant og oppvaskmaskin.

Årstall: 2019      Kilde: Eier

## Avtrekk

TG 0

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

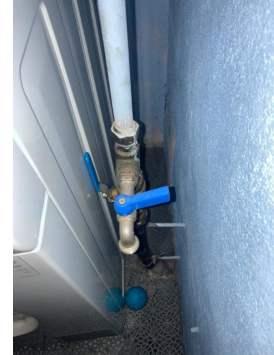
Årstall: 2019

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

Synlige vannrør av plast og kobber. Deler av anlegget er oppgradert i 2019 med bl.a. ny stoppekran, rør-i-rør system og fordelerskap for vann, iht. eier.



Stoppekran i teknisk rom.



Fordelerskap i bod med drenering til bad 1.etasje.

### Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke i underetasje og avløpslufting over tak. Deler av røropplegget er oppgradert i 2019, iht. eier.



Stakeluke for avløp.

### Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke ventiler i to soverom underetasje.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Varmesentral

TG 1

Luft-til-vann varmepumpe er varmekilde til radiatorer, vannbåren varme og varmtvann.

Øvrig oppvarming er vannbåren varme i kjellerstue og bad, elektriske varmekabler i entre underetasje, samt vedfyring.



Utedel til varmepumpe.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstank tilkoblet varmepumpe.



Varmtvannstank i teknisk rom.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## Andre installasjoner

TG 1

Det er varmekabel til overløpsrør fra utedel varmepumpe med bryter i teknisk rom.



Bryter til varmekabel.

## Elektrisk anlegg

TG 0

*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 bygnings sakkyndig 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.*

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i bod underetasje.

Eier opplyser anlegget er generelt oppgradert med bl.a. nytt sikringsskap, skjultanlegg i 1. etasje og delvis i underetasje.

Det er forevist samsvarserklæringer i forbindelse med:

Tilkobling av varmepumpe, Montering av 3-fase 25A jordfeilautomat i sikringsskap, Montering av låsbar sikkerhetsbryter for varmepumpe.

Datert 19.12.2018

Oppussing av enebolig, datert 30.3.2019.

Demontering og remontering av varmepumpe, datert 14.1.2021.

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

Nei

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2019**
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**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

# Tilstandsrapport

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

**Nei**

6. Forekommer det 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

**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.

## Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslere tilkoblet alarmanlegg og flere røykvarslere utover dette. Brannslukningsapparater.

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

Grunnmursplast som utvendig fuksikring er synlig enkelte steder. Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er vurdert drenering og fuksikring er fra byggeår. Det er ingen symptomer på svikt i drenering.

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt plate på grunn.

### Terrengforhold

TG 0

Terrenget faller i hovedsak fra bygning, mot sør/øst heller det noe mot uten at det er tegn til at dette påvirker bygningskonstruksjonen.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

### Oljetank

TG 1

Eier opplyser at det er nedgravd oljetank i glassfiber på eiendommen, som ikke er i bruk. Tanken er fylt med løsleca og plumbert. Det foreligger ikke pålegg fra kommunen om at denne må fjernes.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

294 m<sup>2</sup>/216 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Entré, Stue, Stue/kjøkken, 2 Bad, 7 Bod, Garasje, Kjellerstue, 3 Soverom, Teknisk rom, 2 Trapperom, 2 Omklingsrom, Gang

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 5 700 000

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 6 950 000

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

5 700 000

## Konklusjon markedsverdi

5 700 000

## Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Leveien 1,1940 BJØRKELANGEN 243 m <sup>2</sup> 2000 4 sov	02-09-2022	8 200 000	<b>8 000 000</b>	0	8 000 000	<b>32 922</b>
2 Mølleveien 30,1940 BJØRKELANGEN 134 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	02-02-2023	4 490 000	<b>4 200 000</b>	0	4 200 000	<b>31 343</b>
3 Eidsliveien 55,1940 BJØRKELANGEN 169 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	05-07-2023	4 800 000	<b>4 600 000</b>	0	4 600 000	<b>27 219</b>
4 Smedveien 11,1940 BJØRKELANGEN 144 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	10-02-2021	3 400 000	<b>3 400 000</b>	0	3 400 000	<b>23 611</b>
5 Eidsliveien 24,1940 BJØRKELANGEN 186 m <sup>2</sup> 1978 5 sov	16-02-2020	4 190 000	<b>4 190 000</b>	0	4 190 000	<b>22 527</b>
6 Eidsliveien 31,1940 BJØRKELANGEN 210 m <sup>2</sup> 1975 3 sov	05-10-2020	3 990 000	<b>3 990 000</b>	0	3 990 000	<b>19 000</b>
7 Eidsliveien 10,1940 BJØRKELANGEN 179 m <sup>2</sup> 1975 5 sov	23-07-2020	3 490 000	<b>3 350 000</b>	0	3 350 000	<b>18 715</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 550 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 6 550 000**

## 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.	400 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 400 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 950 000</b>
--	------------	------------------

# 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?

Aralet 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. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), 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 bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige 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 <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	149	112	37	Entré , Stue , Stue/kjøkken , Bad	Bod , Bod 2, Bod 3, Garasje
Underetasje	145	104	41	Entré , Kjellerstue , Soverom , Trapperom , Soverom 2, Soverom 3, Omklodningsrom , Omklodningsrom 2, Bad , Gang , Trapperom til garasje	Teknisk rom , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
<b>Sum</b>	<b>294</b>	<b>216</b>	<b>78</b>		

## Kommentar

Tilleggende garasje på ca. 25 kvm er inkludert i BRA (Bruksarealet), som S-rom.  
I tillegg er det terrasse ved inngangsparti på ca. 11 kvm og veranda mot sør/vest på ca. 65 kvm.  
Hagestue på veranda er på ca. 16 kvm og er ikke inkludert i BRA.

Arealer kan være noe unøyaktig grunnet vegger som er foret ut forskjellig.

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.  
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Eier har forevist godkjente tegninger fra byggeår, datert 3.5.1974.

Følgende endringer er registrert:

Enkelte fasadeendringer med vindusplassering.

Det er ingen S-rom som er endret til P-rom.

1.etasje.

Veranda er utvidet. Carport er endret til garasje.

Planløsning er endret der bl.a. stue er avdelt, soverom og avdelt kjøkken er endret til stue/kjøkken, vaskerom er endret til bod.

Underetasje:

Planløsning er endret der bl.a. peisestue er endret til soverom, fyrrom er endret til teknisk rom, hobbyrom er endret til kjellerstue, fire soverom er endret til to soverom med garderobesrom og det er tilbygget entre.

Det er ikke fremvist ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Total rehabilitert i 2019, 2020, 2021.

Det foreligger dokumentasjon fra firmaer som har utført arbeid, eier har bildedokumentasjon på arbeider som er utført som egeninnsats.

### 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
07.9.2023	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Aleksander Tømte	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	2	30		0	889 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Smedveien 1, 1940 Bjørkelangen

### Hjemmelshaver

Tømte, Aleksander 1/2  
Melby, Trude 1/2

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på et etablert boligfelt i Eidslia på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune, ca. 1,5 km øst for Bjørkelangen sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.  
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### Om tomten

Eiet tomt på 889 kvm, som er flat og lett skrånet mot sør/vest, opparbeidet med plen, kantstein, heller, beplantning og gjerde. Asfaltert innkjøring og parkering.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 250 000	2019	Kilde: Eiendomsverdi.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	03.05.1974	Godkjente tegninger fra byggeår.	Gjennomgått	3	Nei
Dokumentasjon Elektro	06.09.2023	Samsvarserklæringer fra 2018,2019,2021.	Gjennomgått	3	Nei
Tidligere salgsdokumenter	04.06.2018	Salgsprospekt fra siste salg.	Gjennomgått	6	Nei
Egenerklæring	05.09.2023	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	06.09.2023	Sit.kart	Gjennomgått	1	Nei
Oppdragsbekreftelse	06.09.2023		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	29.08.2023	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Eier	07.09.2023	Eier ga opplysninger og fremviste dokumentasjon, samt tilgang til Boligmappa.no	Gjennomgått	1	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.

## 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 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.
- **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/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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/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/OL1453>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon