

Tilstandsrapport

📍 Dalhaugveien 12, 1940 BJØRKELANGEN

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 71, bnr. 93

Markedsverdi

5 750 000

Areal (BRA): Enebolig 260 m², Garasje 42 m², Lekestue/bod 9 m²



Befaringsdato: 13.02.2023

Rapportdato: 15.02.2023

Oppdragsnr.: 10816-23015

Referansenummer: NJ1146

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen



Gyldig rapport
15.02.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig, garasje og lekestue/bod.

Eneboligen ble oppført i 1984-1986.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasje ble oppført i 1999.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Lekestue/bod ble oppført i 2020.
Bygningens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon med kaldloft.
Takkonstruksjon av tre med undertak av trepanel.
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene er oppført dels med betong, murte
lettklinkerblokker og dels med
trebindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har stående malt
treborkledning og malt murpuss.

Malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass. Det
ble påvist vinduer med produksjonsår 1983,
1984, 2011, 2014 og 2019.
Entredør i slett malt utførelse med 3 små
glassfelt.
Skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt
med 3-lags glass prod. 1984.
Terrassedør i U. etg. i malt trekonstruksjon med
høy brystning og glassfelt med 2-lags glass prod.
2013.
Kjellerdør av stål.

Veranda og hagestue med betongdekke og fliser
over U. etg.
Rekkverk av malt murkonstruksjon.

Takoverbygd hagestue med betongdekke med
fliser. 2 vegger i trekonstruksjon med vinduer.
Skyvedører av aluminium med glassfelt.

Terrasse ved garasje i trekonstruksjon på
punktfundamentering. Spaltegulv av tre. Rekkverk
i trekonstruksjon på deler av terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, mikrosement, parkett, laminat,
tepper, gulvbelegg og sponplater.
Vegger: Malte slette flater/plater, trepanel,
panelplater og fliser.
Himling: Himlingspanel, himlingsplater, trepanel
og betong.

Gulv/etasjeskillere er av betongelementer.

Trapp: 180 graders malt tretrapp.

Innerdører: Formpressede hvite 3-speils dører.
Malte finerte/tredører. 1 dør med glassfelt. 1
innebygd skyvedør.

Oppvarming: 2-løps elementpipe tilkoblet
peisovn i stue U. etg. og murt peis i stue 1. etg.
2 stk. luft-til-luft varmepumper i hhv. stue U.
etasje og stue 1. etasje.
Elektrisk gulvvarme i entre, wc, kjøkken og stue i
1. etasje.
Elektrisk gulvvarme i stue, vaskerom, bad og 2
soverom i U. etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet består av: Benkeskap med nedfelt
vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc består av: Veggmontert. wc. Dusjnisje
med fast dusjvegg. Servantskap med 2 servanter
og speilskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og
overskap med folierte skrog og slette hvite
laminerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum av
komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Opplegg for oppvaskmaskin.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom består av: Gulvmontert wc og
servantskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør dels av kobber fra byggeåret og vannrør
dels av rør-i-rør.

Det er avløpsrør av plast.

Avtrekk fra ventilator kjøkken. Avtrekk fra
elektrisk vifte bad. Naturlig avtrekk fra
himlingsventil toalettrom. Naturlig ventilasjon
med veggventil på vaskerom. Forøvrig er det
naturlig ventilasjon med veggventiler og
vindusspalter spredt i boligen.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er
plassert i teknisk rom som har sluk i gulv.

Røykvarslere og håndholdte slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Det antas å være drenering med drenerør av
plast.

Grunnmur av betong og murte lettklinkerblokker.

Støttemur av betong mellom gårdsplass og vei.

Tomten er skrånende ned mot øst.

Utvendige avløpsrør antas av plast og utvendige
vannledninger antas av plast (PEL).

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via
private stikkledninger.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	311 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	260 m ²
Totalpris	5 750 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
U. etasje	127	106	21
1. etasje	114	114	0
1. etasje (hagestue)	19	0	19
Loft	0	0	0
Sum	260	220	40
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	42	0	42
Sum	42	0	42
Lekestue/bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	9	0	9
Sum	9	0	9

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er noe avvik på 1. etasje.

Avviket gjelder: Beskrevet dagligrom på tegning er i dag en del av entre/gang. Kjølerom beskrevet på tegningen eksisterer ikke i dag.

Garasje

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

Lekestue/bod

- Det foreligger ikke tegninger

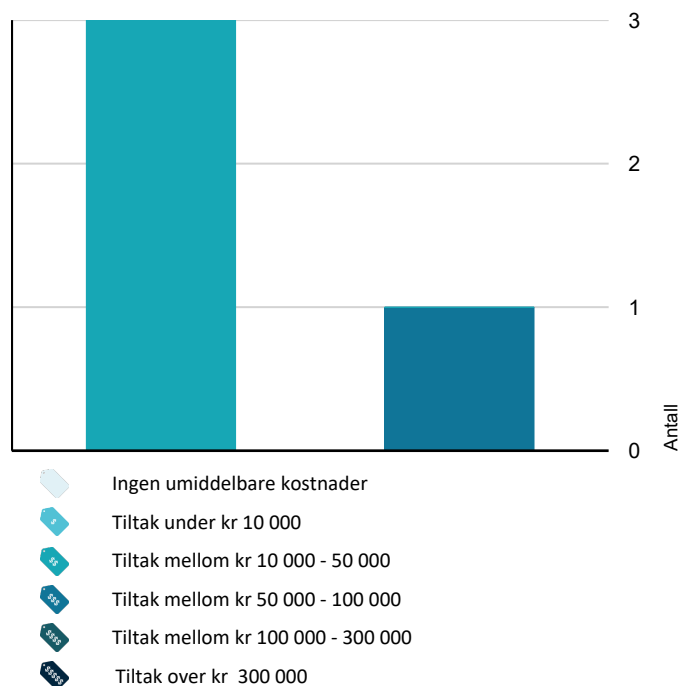
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Terrasse ved garasje

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på deler av terrasse og det mangler på deler trapp.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv i U. etasje og 1. etasje

[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. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket gjelder gulv kjøkken og gulv i stue U. etasje som har merkbare skjevheter/planavvik. Øvrige rom har stedvis noe planavvik med ca. +/- 5mm. på 2 meters lengde. Alle rom er ikke nivåert og det kan forekomme større avvik også på øvrige rom.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler utvendig terskelbeslag/tetting på entredør i 1. etg. og terrassedør i U. etg.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Det er stedvis noe riss/sprekker i rekkverk.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Fliser i entre 1. etg. har bom (hulrom) og har fare for å løsne over tid.

Fliser på kjøkken og i stue U. etg. har bom (hulrom) og enkelte fliser har sprekker/skader.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Fuktighet fra fjellet kan forekomme, som er naturlig ved denne type konstruksjonen.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc

[Gå til side](#)

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

Det er sprang i fliser i dusjnise (ujevne overganger/kanter).



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/wc

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

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



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Gjelder vannrør fra byggeåret.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Iht. dagens forskrift skal varmtvannsbereder direktekobles (ikke med stikkontakt).

Gulv i teknisk rom har sluk men mangler membranløsning/tettesjikt.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Iht. eier/matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taktekkingen er fra 2021. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

! TG 1

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2021.

Veggkonstruksjon

! TG 1

Veggene er oppført dels med betong, murte lettklinkerblokker og dels med trebindingsverkskonstruksjon. Konstruksjoner er fra byggeåret. Fasade/kledning har stående malt trebordkledning og malt murpuss.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Valmet takkonstruksjon med kaldloft. Takkonstruksjon av tre med undertak av trepanel. Loftet har adkomst via luke fra hagestue.

Vinduer

! TG 1

Malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass. Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1983, 1984, 2011, 2014 og 2019. Vinduene har normalt aldersslitasje.

Dører

! TG 2

Entredør i slett malt utførelse med 3 små glassfelt. Skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass prod. 1984. Terrassedør i U. etg. i malt trekonstruksjon med høy brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 2013. Kjellerdør av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler utvendig terskelbeslag/tetting på entredør i 1. etg. og terrassedør i U. etg.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Veranda og hagestue med betongdekke og fliser over U. etg. Det ligger Protan banemembran fra ca. 2004 under påstøp iht. eier. Rekkverk av malt murkonstruksjon.

Takoverbygd hagestue med betongdekke med fliser. 2 vegger i trekonstruksjon med vinduer. Skyvedører av aluminium med glassfelt.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis noe riss/sprekker i rekkverk.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Terrasse ved garasje

TG 3

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre. Rekkverk i trekonstruksjon på deler av terrasse.



Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på deler av terrasse og det mangler på deler trapp.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

Gulv: Fliser, mikrosement, parkett, laminat, teppe, gulvbelegg og sponplater.

Vegger: Malte slette flater/plater, trepanel, panelplater og fliser.

Himling: Himlingspanel, himlingsplater, trepanel og betong.

Gulv og overflater av normalt god standard med normal bruksslitasje. Enkelte rom er vesentlig oppusset i senere år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fliser i entre 1. etg. har bom (hulrom) og har fare for å løsne over tid. Fliser på kjøkken og i stue U. etg. har bom (hulrom) og enkelte fliser har sprekker/skader.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skadede fliser bør skiftes ut.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

Etasjeskille/gulv i U. etasje og 1. etasje

TG 3

Gulv/etasjeskillere er av betongelementer.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.



Årstall: 1986

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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket gjelder gulv kjøkken og gulv i stue U. etasje som har merkbare skjevheter/planavvik.

Øvrige rom har stedvis noe planavvik med ca. +/- 5mm. på 2 meters lengde.

Alle rom er ikke nivellert og det kan forekomme større avvik også på øvrige rom.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- 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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

! TG 1

Elementpipe. 2 pipeløp hvorav det ene pipeløpet er rehabilitert med montering av stålrør i senere tid.
Tilkoblet peisovn i stue U. etg.
Tilkoblet murt peis i stue 1. etg.
Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.



Rom Under Terreng

! TG 2

Kjellerrom med gulv av fjell og spaltegulv av tre. Vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktighet fra fjellet kan forekomme, som er naturlig ved denne type konstruksjonen.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Krypkjeller

! TG 1

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

Krypkjeller ble begrenset besiktiget fra luke.
Luken lar seg ikke åpne fullstendig og dette bør utbedres.
Krypkjeller er konstruksjon som bør overvåkes jevnlig.



Innvendige trapper

! TG 2

180 graders malt tretrapp.



Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

! TG 1

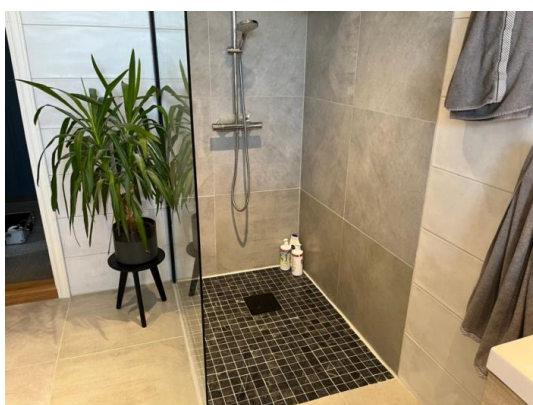
Formpressede hvite 3-speils dører.
Malte finerte/tredører.
1 dør med glassfelt.
1 innebygd skyvedør.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble rehabilitert i 2019.
Dokumentasjon er fremvist i form av bilder.
Arbeidet er gjort av eier selv med dugnadshjelp av rørlegger.



Overflater Gulv

! TG 2

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.

Hovedgulvet er hovedsaklig flatt. Det er marginalt fall på deler av gulvet. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist på hovedgulvet er ca. 5mm.

Gulv i dusjnisje har nedsenk med ca. 10mm. og gulv i dusjnisje har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisje er ca. 30mm.

Det antas å være oppkant på membranen ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Det er sprang i fliser i dusjnisje (ujevne overganger/kanter).

Tiltak

- Andre tiltak:

Fliser med bom (hulrom) har fare for å løsne over tid og det må da gjøres tiltak.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Vegger: Fliser.
Himling: Malt trepanel med downlights.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran som er dokumentert med bilder. Sluk og membran på hovedgulv er fra 2019. Sluk og membran lokalt i dusjnise er fra 2019 og 2023.

Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i begge sluk.

Ved befaring av badet i januar 2023 ble det avdekket lekkasje fra membranen i dusjnise i vegg mot soverom. Eier har selv utbedret lekkasjen og dette er dokumentert med bilder.



Smøremembran i dusj. Bilde ble tatt 02.02.2023.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Bad/wc består av: Veggmontert. wc. Dusjnise med fast dusjvegg. Servantskap med 2 servanter og speilskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft ved dørterskel.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnise bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved måling ikke påvist tegn på fuktskader.

Det er fuktmerker på bakenforliggende plater i dusjnise etter tidligere lekkasje fra dusjnise.



Tilstandsrapport

U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har teknisk standard med sluk, røranlegg og membran fra byggeåret.

Vaskerommet er oppusset i senere tid med overflatebehandling og innredninger.



Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger: Plater overflatebehandlet med mikrosement.

Himling: Himlingsplater.

Overflater Gulv

TG 2

Gulv: Betong behandlet med mikrosement.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Gulvet har fall til sluk med totalt ca. 15mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og det antas å være underliggende vinylbelegg som tettesjikt/membran (synlig i sluket).

Sluk og tettesjikt/membran antas å være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vaskerommet består av: Benkeskap med nedfelt vaskeum av metall. Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon med 2 veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

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

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

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

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette hvite laminerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Innredningen er dels fra 1986/2016/2019 og har normal bruksslitasje.



Avtrekk

! TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

! TG 2

Toalettrom består av: Gulvmontert wc og servantskap.
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Vannrør dels av kobber fra byggeåret og vannrør dels av rør-i-rør fra 2019 da badet i U. etasje ble rehabilitert.



Vannrør til bad i U. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder vannrør fra byggeåret.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret hovedsaklig.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 1

Avtrekk fra ventilator kjøkken.

Avtrekk fra elektrisk vifte bad.

Naturlig avtrekk fra himlingsventil toalettrom.

Naturlig ventilasjon med veggventil på vaskerom.

Forøvrig er det naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter spredt i boligen.

Varmesentral

TG 1

2 stk. luft-til-luft varmepumper i hhv. stue U. etasje og stue 1. etasje.

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

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i teknisk rom som har sluk i gulv.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Iht. dagens forskrift skal varmtvannsbereder direktekobles (ikke med stikkontakt).

Gulv i teknisk rom har sluk men mangler membranløsning/tettesjikt.

Tiltak

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

Det bør etableres membran med oppkant mot vegger for lekkasjesikring.

Elektrisk anlegg

TG 1

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid.

Automatsikringer er fra 2020 iht. fremvist samsvarserklæring.

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

Nei

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja

4. 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

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslere og håndholdte slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering

TG 2

Det antas å være drenering med drenerør av plast. Dreneringen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur av betong og murte lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer

TG 3

Støttemur av betong mellom gårdsplass og vei.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG 0

Tomten er skrånende ned mot øst.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør antas av plast og utvendige vannledninger antas av plast (PEL). Fra byggeåret.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår

1999

Kommentar

Iht. matrikkelinformasjon.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Vinduer, gangdør og garasjeport er fra 2019 iht. eier.

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.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn.

Vegger er oppført med murte lettklinkerblokker.

Utvendige vegger/fasade har malt murpuss.

Valmet takkonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.

Gangdør i slett hvit utførelse med glassfelt.

Vinduer i trerammer.

Lekestue/bod



Anvendelse

Lekestue og lagringsplass.

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeår iht. eier.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Bygningen har skjevheter. Det ble målt planavvik/skjevhet med ca. 35mm. i gulv på ca. 2,75 meter.

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

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter av betong på mark/antatt fast grunn.

Gulv er av trebjelkelag.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er dekket med taksteinsformede metall takplater.

Gangdør i trekonstruksjon.

Vinduer i trerammer med 3-lags glass (antas fra 1970 tallet).

Innvendig er bygningen innredet med laminatgulv, vegger med malte slette flater og himling med trepanel.

Det er ikke innlagt elektrisk anlegg i bygningen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

260 m²/220 m²

Enebolig: 2 Trapperom, 2 Stuer, 4 Bod, Gang, Teknisk rom, Vaskerom, Bad, 3 Soverom, Entré, Toalettrom, Kjøkken

Andre bygg: Garasje, Lekestue/bod
Bruksareal andre bygg: 51 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 750 000

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 6 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 750 000

Konklusjon markedsverdi

5 750 000

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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Talletveien 26 ,1940 BJØRKELANGEN 109 m ² 2021 3 sov	31-03-2022	4 275 000	4 000 000	0	4 000 000	36 697
2 Talletveien 25 ,1940 BJØRKELANGEN 122 m ² 2017 4 sov	04-01-2023	3 990 000	3 950 000	0	3 950 000	32 377
3 Bakkesvingen 1 ,1940 BJØRKELANGEN 153 m ² 2018 3 sov		4 930 000	4 800 000	0	4 800 000	31 373
4 Kløverbakken 12 ,1940 BJØRKELANGEN 139 m ² 1969 3 sov	11-09-2022	4 000 000	4 300 000	0	4 300 000	30 935
5 Kløverbakken 8 ,1940 BJØRKELANGEN 170 m ² 1969 4 sov	08-01-2023	4 500 000	5 100 000	0	5 100 000	30 000
6 Burholhagen 14 ,1940 BJØRKELANGEN 168 m ² 1984 4 sov	07-08-2022	4 500 000	4 900 000	0	4 900 000	29 167
7 Dalhaugveien 7 ,1940 BJØRKELANGEN 176 m ² 1984 5 sov	04-04-2022	5 000 000	5 000 000	0	5 000 000	28 409
8 Borgenveien 15 ,1940 BJØRKELANGEN 152 m ² 1976 3 sov	29-09-2022	4 200 000	4 000 000	0	4 000 000	26 316

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	4 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	59 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 750 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	400 000

Lekestue/bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Lekestue/bod	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 050 000

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.	1 250 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 250 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
U. etasje	127	106	21	Trapperom , Stue , Gang , Vaskerom , Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Teknisk rom
1. etasje	114	114	0	Entré , Toalettrom , Kjøkken , Trapperom , Stue	
1. etasje (hagestue)	19	0	19		
Loft	0	0	0		
Sum	260	220	40		

Kommentar

Stuen har utgang til hagestue med gulvareal ca. 18m². Andel yttervegg mellom hagestue og tilstøtende rom er medtatt i bruksarealet (BRA).
Kaldloft/kryploft har adkomst via loftsluke fra hagestue og loft har ikke måleverdig areal.
1 kjellerrom har fjell i dagen og lav takhøyde og kjellerrom er ikke medtatt i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er noe avvik på 1. etasje.

Avviket gjelder: Beskrevet dagligrom på tegning er i dag en del av entre/gang. Kjølerom beskrevet på tegningen eksisterer ikke i dag.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takteking i 2021 av Næss Blikk og Tak AS, dokumentasjon i form av pristilbud er fremvist.

Montert EL-bil lader og oppgradert sikringsskap av Innovasjon Elektro AS. Samsvarserklæringer fra 2019-2021 er fremvist.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	42	0	42		Garasje
Sum	42	0	42		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Kommentar:

Lekestue/bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	9	0	9		Lekestue/bod
Sum	9	0	9		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2023	Petter Larsen	Takstingeniør
	Ole Christian Moseby	Kunde
26.1.2023	Petter Larsen	Takstingeniør
	Ole Christian Moseby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	71	93		0	926.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dalhaugveien 12

Hjemmelshaver

Tine Amerin Bakke Moseby og Ole Christian Moseby

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde i Bjørkelangen. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er kort vei til lysløype, alpinbakke og turområder.

Eiendommen ligger ca. 1,5 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.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 926m². Tomten er opparbeidet med belegningsstein i adkomst/gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Gode lys-/solforhold og gode utsiktsforhold mot Bjørkelangen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 600 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.01.2023		Innhentet	5	Nei
Situasjonskart		Kart via kommunens digitale karttjeneste	Ingen	0	Nei
Eier		Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Ingen	0	Nei
Statens Kartverk	16.01.2023	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Innhentet	2	Nei
Boligmappa.no		Samsvarserklæringer arbeid elektrisk anlegg.	Fremvist	0	Nei
Tegning garasje	28.04.1999		Innhentet	1	Nei
Boligmappa.no		Pristilbud på taktekkingen.	Fremvist	0	Nei
Boligmappa.no		Bilder rehabilitering bad.	Fremvist	0	Nei
Tegninger enebolig	01.03.1984		Innhentet	9	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NJ1146>

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