

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Austmarkavegen 743, 2220 ÅBOGEN

 EIDSKOG kommune

 gnr. 37, bnr. 306

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 21.04.2024

Rapportdato: 01.05.2024

Oppdragsnr.: 14382-1568

Referansenummer: TS5565

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Arne Skyrud er utdannet møbelsnekker, tretekniker, tømrmester og har over 30 års erfaring fra innredning, restaurering og byggebransjen. Arne Skyrud Takstforretning er en uavhengig og objektiv aktør. Vårt mål er å være en solid og seriøs leverandør av takstarbeider i vår region.



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

Arne Skyrud

Uavhengig Takstingeniør

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



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

Tradisjonell enebolig fra 1949 som er oppgradert i 2010 - 2012 - 2015 - 2017 - 2018

Standard: Normal standard på huset utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold: Huset er godt vedlikeholdt.

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Boligen er imidlertid blitt noen år og det bør påregnes oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betongtakstein fra 2015.
Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere over inngangsparti
Vanlig bindingsverkskonstruksjon med 10 cm sagflis soen er etterisolert med 5 cm mineralull.
Liggende utvendig malt panel.
Ny panel i 2017 som sist ble malt i 2022.
Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, men isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft.
Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen
vinduer fra 1985 m/2-lag isolerglass i hovdesk i 2 etg. samt på bad og bod i 1 etg. Resten av vinduene m/2 -lag isolerglass er fra 2017.
Malt inngangsdør fra 2022 med glass i dørblad og en plankedør fra byggeår i kjellerinngang.
Terrassedør med 2-lags isolerglass.
inngangsdør har Easy Accen dørås.
Terrasse v/stue på 56 m², i trekonstruksjoner fra 2010. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp ril terreng. På terrassen er det byggen en pergola med vinduer på 2 sider.
Inngangsparti på 7 m² i trekonstruksjoner.
Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng.
Delvis takoverbygget utvendig kjellerinngang i betongkonstruksjoner. Betong trapp.
Det er råte i rekkverk på terrasse og inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal brukslitasje.
Malte lister.

Gulv. Laminat (2021 i 1 etg. og 2014 i 2 etg.). Fliser (m/varme i gang og bad). Skipsgulv. Malte betong (kjeller)

Vegger. Malt mdf. veggplater fra 2017. Malt panel. Lutet pane. Malt betong (kjeller).

Tak. Malt mdf. 2017. Lutet panel (m/spotlight i inngang). Malt panel. Tak-ess.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner, isolert med sagflis.

Det bør gjennomføres radonmåling.

Enløps pipe i teglstein med plassbygget peis m/glassdør i spiseetue. Feierluke i kjeller.

Øvre del av pipe er slitt.

Det er boret hull i utforet grunnmur i kjeller i vaskerom. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises fukt over normalen. Svingtrapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg.

Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Det er kun en håndlist.

Svingtrapp med åpne opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Malt vanger og trinn. Det mangler håndlist.

Trappetolpe som står på betonggulv har råte skader.

Formpresset dører fra 2012. Dør med sproseglass mellom stue og gang til terrasse.

Skyvedørsgarderoeskap fra 2023 i ett soverom. Garderoeskap i ett soverom. Kneloft. Walk in closet.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad i 1 etg. Fliser med varme i gulv, malt panel og fliser på vegger og malt panel m/spotlight i tak. Benk med heldekkende porselensvask.

Overskap med speildører m/integrert lys.

Frittstående klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

Eldre vaskerom i kjeller. Malt betonggulv, malt betongvegger og lutet panel i tak. Stålvask. Opplegg for vaskemaskin.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2015.

Melaminbelagte skrog. Malte fyllingsdører og fronter. To sprosse glassdører. Heltre eike benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskum m/1-greps blandebatteri. Ståplate mellom benk og overskap bak komfyr. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Ventilatorhette i rustfritt stål over komfyr.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget.
Utevannkran fra 2021.
Det meste av røropplegg er fra 2021, ifølge eier.
Avløpsrør av plast
Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, naturlig avtrekk på vaskerom.
167 l varmtvannsbereder fra 2021, plassert i kjeller rom.
Luft til luft varmepumpe fra 2010. Huset har elektriske panelovner, elektrisk varmekabler i gulv i inngangsparti og på bad.
Nyere sikringsskap med automatsikringer.
El. kontroll i 2024 - alt OK.
Brannslukker og røykvarslere i huset.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke kjent
Drenering fra byggeår.
Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er isolert med tresonit. Grunnmur er pusset innvendig.
Tilnærmet flatt terreng
Vann og avløpsrør er fra byggeår.
Avløp til septiktankanlegg.
Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedringer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	215 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

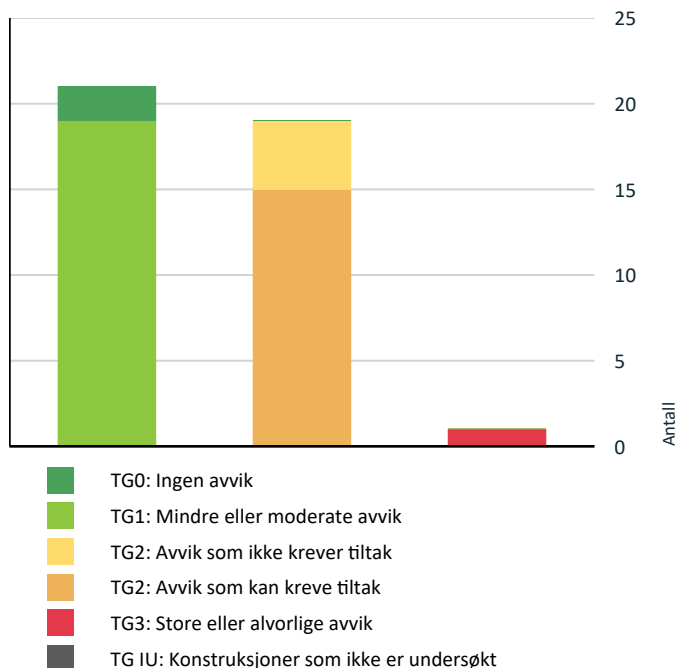
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

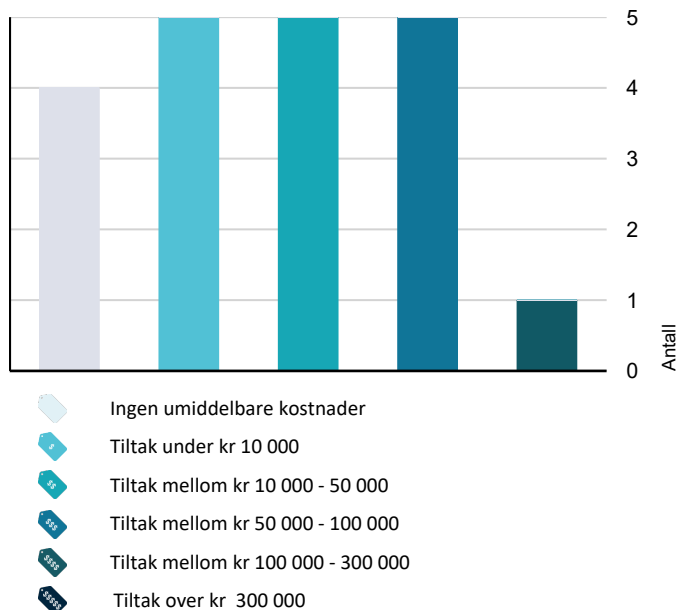
Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! **Våtrom > 1 - Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1949

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Ny utvendig panel.
2022	Modernisering	Malt huset utvendig
1985	Modernisering	Noen nye vinduer
2010	Tilbygg	Ny terrasse m/pergola
2010	Modernisering	Ny luft til luft varmepumpe
2012	Modernisering	Nye kjellervinduer
2012	Modernisering	Nye formpresset dører
2015	Ombygging	Nytt kjøkken
2015	Modernisering	Nytt utvendig tak.
2017	Modernisering	Nytt klosett på vaskerom
2017	Modernisering	Nye mdf veggplater i 1 etg.
2017	Modernisering	Flere nye vinduer i 1 og 2 etg.
2020	Modernisering	Nytt dusjkabinett, bad.
2021	Modernisering	Nye vannrør i kjeller
2021	Modernisering	Ny utevannkran.
2021	Modernisering	Nytt laminat gulvbelegg i 1 etg.
2021	Modernisering	Ny benk m/vask og nytt overkap på bad.
2021	Modernisering	Ny vannpumpe.
2022	Modernisering	Ny inngangsdør.
2023	Modernisering	Ny skyvedørsgarderobe.
2024	Modernisering	El. kontroll
2024	Modernisering	Service på luft til luft varmepumpe.

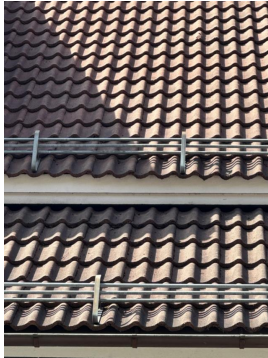
UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Takteking

Tak tekket med betongtakstein fra 2015.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere over inngangsparti

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon med 10 cm sagflis som er etterisolert med 5 cm mineralull. Liggende utvendig malt panel. Ny panel i 2017 som sist ble malt i 2022.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, men isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft.

Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringdagen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet var ikke tilgjengelig på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viktig å kontrollere loft. Sjekk om det er god lufting og avvik rundt, beslag, pipe og rørgjennomføringer i taket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Vinduer fra 1985 m/2-lag isolerglass i hovdesak i 2 etg. samt på bad og bod i 1 etg. Resten av vinduene m/2 -lag isolerglass er fra 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra 1985.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduer fra 1985, da de har en normal levetid på 20-30 år.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Malt inngangsdør fra 2022 med glass i dørblad og en plankedør fra byggeår i kjellerinngang. Terrassedør med 2-lags isolerglass. Inngangsdør har Easy Accen dørlås.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på terrassedør og utvendig kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering av terrassedør og utvendig kjellerdør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse v/stue på 56 m², i trekonstruksjoner fra 2010. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. På terrassen er det bygget en pergola med vinduer på 2 sider. Inngangsparti på 7 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. Delvis takoverbygget utvendig kjellerinngang i betongkonstruksjoner. Betongtrapp. Det er råte i rekkverk på terrasse og inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje.
Malte lister.

Gulv. Laminat (2021 i 1 etg. og 2014 i 2 etg.). Fliser (m/varme i gang og bad). Skipsgulv. Malt betong (kjeller)
Vegger. Malt mdf. veggplater fra 2017. Malt panel. Lutet panel. Malt betong (kjeller).
Tak. Malt mdf. 2017. Lutet panel (m/spotlight i inngang). Malt panel. Tak-ess.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner, isolert med sagflis.

! TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Enløps pipe i teglstein med plassbygget peis m/glassdør i spisestue.
Feierluke i kjeller.
Øvre del av pipe er slitt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Det er boret hull i utforet grunnmur i kjeller i vaskerom. Fuktmåling med pigger inne i vegg - mot grunnmur. Det påvises fukt over normalen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Svingtrapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Det er kun en håndlist.
Svingtrapp med åpne opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Malt vanger og trinn. Det mangler håndlist. Trappestolpe som står på betonggulv har råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Kjellertrapp har råteskade

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Tiltak:

Trappestolpe som står på betonggulv har råteskad og må byttes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Formpresset dører fra 2012. Dør med sprosseglass mellom stue og gang til terrasse.



Tilstandsrapport



! TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobeskap fra 2023 i ett soverom. Garderobeskap i ett soverom. Kneloft. Walk in closet.



VÅTROM

1 - ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1 etg. Fliser med varme i gulv, malt panel og fliser på vegger og malt panel m/spotlight i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap med speildører m/integrert lys. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

1 - ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

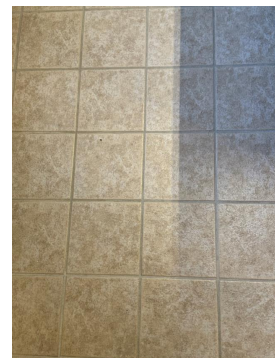
Malt panel og fliser på vegger, samt malt panel m/spotlight i tak.



1 - ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 30 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.



1 - ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger. Malte vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 - ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende porselensvask (2021), overskap med speildører m/integrert lys (2021), frittstående klosett (2017), samt dusjkabinett (2020).



1 - ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte



1 - ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i vegg. Fuktmåling med pigger inne i vegg - mot bad. Det påvises ikke fukt over normalen.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Eldre vaskerom i kjeller. Malt betonggulv, malt betongvegger og lutet panel i tak. Stålvask. Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt betong og malt panel på vegger, samt lutet panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt fukt i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Påregn ny drenering og innvendige overflater

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Malt betonggulv med noe riss og sprekker. Det er målt 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen synlig membran..

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres membran .

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen membran på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er heller ikke sluk i rommet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres sluk i rommet og membran på gulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Stålvask. Opplegg for vaskemaskin.



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i innvendig utforet vegg. Fuktmåling med pigger inne i vegg. Det påvises fukt over normalen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 - ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2015. Melaminbelagte skrog. Malte fyllingsdører og fronter. To sprosse glassdører. Heltre eike benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Stålplate mellom benk og overskap bak komfyr. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette i rustfritt stål over komfyr.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



1 - ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilatorhette i rustfritt stål over komfyr.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



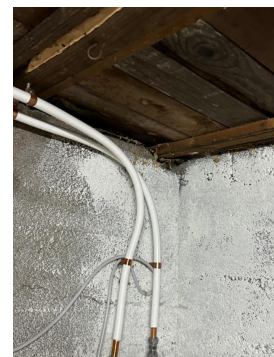
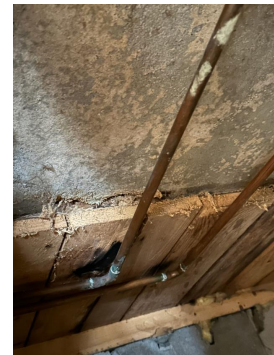
TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget. Utevannkran fra 2021. Det meste av røropplegg er fra 2021, ifølge eier.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

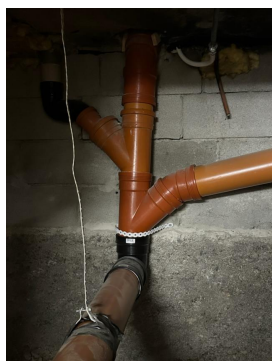


TG 1 Varmtvannstank

167 l varmtvannsbereider fra 2021, plassert i kjeller rom.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, naturlig avtrekk på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mekanisk avtrekk på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2010. Huset har elektriske panelovner, elektrisk varmekabler i gulv i inngangsparti og på bad.



Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Nyere sikringsskap med automatsikringer.

El. kontroll i 2024 - alt OK.

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)?
Ja

Inntak og sikringsskap

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukker og røykvarslere i huset.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

Byggegrunn er ikke kjent

TG 2 Drenering

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er isolert med tresonit. Grunnmur er pusset innvendig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng, men tomten er tilnærmet flat.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Septiktank

Avløp til septiktankanlegg.

Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedringer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje/bod

Byggeår**Kommentar**

Ikke opplyst

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Garasje m/bod fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Tett skillevegg. Saltak og pultak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater. 2 doble plankedører. Elbillader. Slitt/sprekt betonggulv.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Malt utvendig
------	---------------	---------------

	Modernisering	Elbillader
--	---------------	------------

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

185 m²/181 m²

Enebolig: Gang, 4 Soverom, Walk-in closet, Bod, Bad, Kjøkken, Spisestue, Yttergang, gang m/trapp, Gang v/stue, Trapperom, Vaskerom, Kjellerrom, Vedbod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 30 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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 2 650 000

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

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

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

Enebolig med 3 soverom beliggende i Austmarkavegen 743 på Åbogen.

Boligen er utvendig og innvendig godt vedlikeholdt.

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Garasje i en enkel standard for sitt bruk.

Pent opparbeidet utearealer, med utsikt og gode solforhold.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Linerlevegen 18 ,2220 ÅBOGEN 78 m ² 2002 2 sov	22-05-2023	2 300 000	2 750 000	0	2 750 000	35 256
2 Snarevegen 425 ,2210 GRANLI 185 m ² 1977 4 sov	30-05-2023	3 325 000	3 160 000	0	3 160 000	17 081
3 Linerlevegen 12 ,2220 ÅBOGEN 173 m ² 1984 3 sov	05-03-2023	2 950 000	2 900 000	0	2 900 000	16 763
4 Snaremovegen 29 ,2210 GRANLI 105 m ² 1981 2 sov	27-03-2022	1 800 000	1 750 000	0	1 750 000	16 667

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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	8 500
Kommunale avgifter ink. eiendomsskatt	Kr.	7 188
Vann og avløp	Kr.	2 906
Vedlikehold, estimert	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	210 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 290 000

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.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

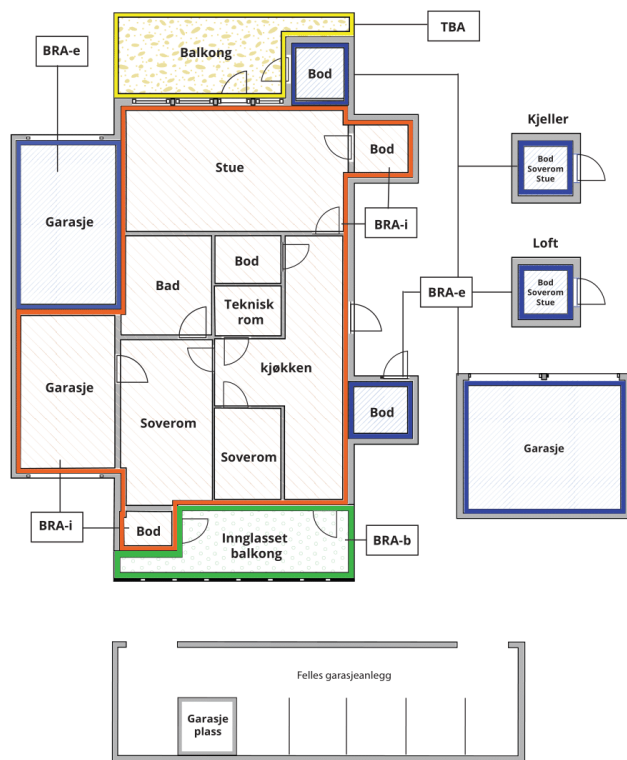
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 - Etasje	48			48			48
1 - Etasje	79			79	63		79
Kjeller	54	4		58			58
SUM	181	4			63		185
SUM BRA	185						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 - Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Walk-in closet		
1 - Etasje	Yttergang, gang m/trapp, Bod , Bad , Kjøkken , Spisestue , Soverom , Gang v/stue		
Kjeller	Trapperom , Kjellerrom, Vedbod, Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bla. ny luft til luft varmepumpe.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		30		30			30
SUM		30					30
SUM BRA	30						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	168	17
Garasje	0	30

Kommentar

Enebolig

I tillegg et inngangsparti på 7 m² , en terrasse m/ pergola på 56 m² og en utvendig trappenedgang til kjeller på 4 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2024	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Magnus Sæther	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	37	306		0	2097.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Austmarkavegen 743

Hjemmelshaver

Sæther Magnus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Huset er beliggende i Austmarkavegen 743 på Åbogen i Eidskog Kommune. Eiendommen grenser til område som i hovedsak består av spredt eneboligbebyggelse og jordbruksarealer. Det er ca. 18 km til Skotterud som er Kommunesenter, ca.14 km til Kongsvinger, ca. 27 km. til Eda i Sverige og ca. 106 km til Oslo. Sydvest vendt terrasse.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Privat. Felles dypborringsanlegg med 3 nabo eiendommer. Vannmengde og kvalitet er ikke dokumentert.

Tilknytning avløp

Septiktank med sand infiltrasjonsgrøft. Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedret.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten er tilnærmet flat og er pent opparbeidet med plen. Gruset innervei og biloppstillingsplass. Kisebær og plommetre. Thujahekk langs veien. Flott utsikt og gode solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 360 000	2021

Forsikring

Selskap Ikke opplyst	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 8 500
Kommentar Estimert				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2024		Gjennomgått	5	Nei
Forsikringsavtale	21.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	21.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	21.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	21.04.2024		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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/TS5565>

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