


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lidalsveien 3, 1954 SETSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 156, bnr. 14

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 27.02.2025

Rapportdato: 10.03.2025

Oppdragsnr.: 13998-1406

Referansenummer: GT1789

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

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



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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

- 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

BYGNING.

Eldre enebolig med 1-1/2 etasje og uinnredet kjeller.
Tilbygg over et plan med vindfang, boder og garasje.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Boligdelen har slitasje på overflater og bygningsdeler grunnet alder, delvis manglende vedlikehold og behov for modernisering. Det bør påregnes renovering av store deler av boligdelen. Garasje/bod delen har til sterk slitasje og må helrenoveres. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har støpt grunnmur med pusset Tresonitt (treullsement) plater innvendig og støpt plate plate på mark.
Tilbygg garasje/bod, der garasjedel har støpt dekke fundamentert på mark og bod har støpt dekke fundamentert på bjelkelag med støpte blokker.

Bolig har yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.
Tilbygg garasje/bod har isolerte yttervegger med utvendig liggende og stående trekledning.

Saltak konstruksjon med lavt møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak).
Taktekking av betongtakstein med undertak av rupanel og duk.
Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Takstige til pipe.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil i flere vinduer.
Markiser på flere vinduer.
Koblede kjellervinduer.

Ytterdør med enkelt glass til vindfang.
Tidligere ytterdør i teak fra vindfang til gang.
Terrassedør med 2-lags isolerglass.
Ytterdør av tre til kjeller.
Sidehengslet port, lemmedør og vinduer til garasje/bod.

Veranda i tre- og murkonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk med toppbeslag.
Konstruksjon av støpt dekke og søyler, samt bjelkelag med tresøyler.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligdel.
Gulvene er i hovedsak av beleg, laminat og vegg-til-vegg teppe.
Vegger er i hovedsak av plater med strie/tapet og trepanel.
Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater og malte plater.

Garasje/bod del.
Innvendige vegger og himling i garasjedel er kledd med gipsplater, bod har trekledning og åpne konstruksjoner.

Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.etasje og loftetasje, støpt dekke mellom 1.etasje og kjelleretasje.

Kjelleretasje med innvendig og utvendig tilgang og består av boder, et rom med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask, vurdert til bod med vaskemuligheter og ikke et fullverdig våtrom.
Kjelleren har støpte vegger, støpt himling/etasjeskille og støpt plate på mark.

Teglsteinspipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i gang.
Tilkoblet vedovn med parafindel i stue.

Tett svingt tretrapp med beleg i trinn fra 1.etasje til loftetasje.
Enkel tretrapp med repos til kjeller.

Eldre finerdører og dører med glass.
Trefyllingsdører i kjeller.

Det er flere plassbygde skap i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i loftetasje fra ukjent alder.
Våtromstapet på vegger og malte plater i himling.
Fliser på gulv med sluk og gulvvarme.
Tettesjikt på vegger er våtromstapet, fra ukjent alder.
Tettesjikt/membran under fliser er ikke kjent.
Sanitærutstyr og innredning består av servantskap med laminert benkeplate og nedfelt servant, speil, veggskap, toalett og badekar.
Naturlig ventilering med ventil i sjakt og vindu, tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, benkebeslag med vaske- og skyllekum, komfyr og kjølfrys.
Belegg på gulv og på vegg over kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber.
Stoppekran i kjeller.

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Stakeluke på bad og kjeller, avløpslufing over tak.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue 1.etasje, ukjent alder, i bruk på befaringstidspunktet.
Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og panelovner.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i kjeller.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i loftetasje.

Beskrivelse av eiendommen

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.
Brannstige fra loftetasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Terrenget rundt bygning er flatt og lett skrånnet.

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk/borevann, som er felles med flere eiendommer, iht. selger.

Eiendommen har privat mini-rensanlegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	162 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	162 m ²
Totalpris	1 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

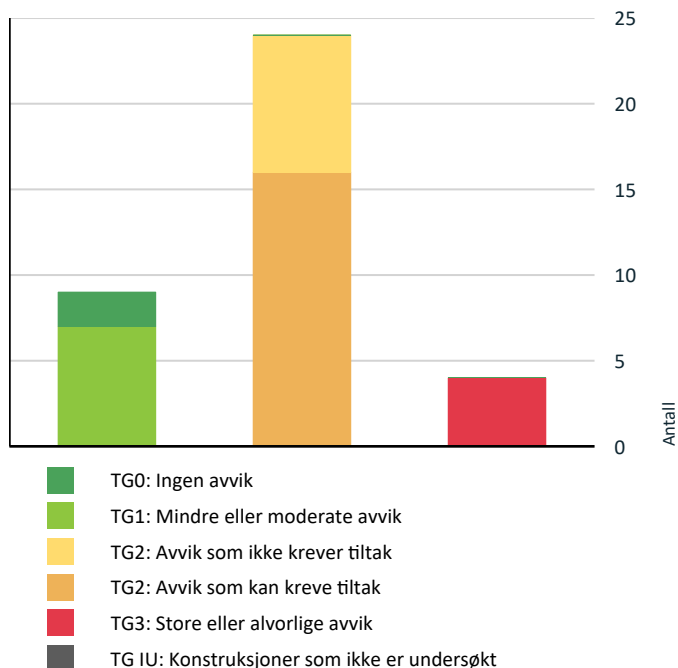
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Iht. kommunen.

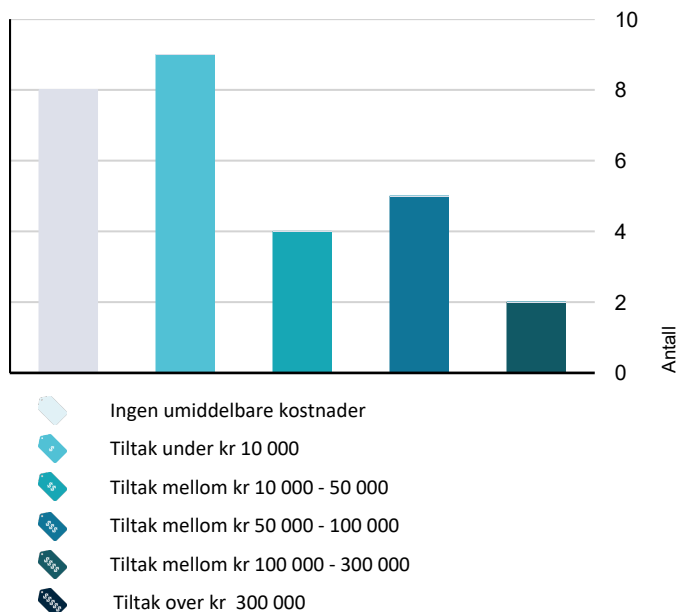
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er hovedsakelig byggeår 1953.

Det foreligger ingen opplysninger om nedgravd tank e.l., men det kan ikke utelukkes på en bygning fra denne alder.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

På befaringsdagen var det oppholdsvær. Selger var tilstede på befaringen og ga enkelte opplysninger.

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](#)

! Utvendig > Garasje og bod. [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - bod [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

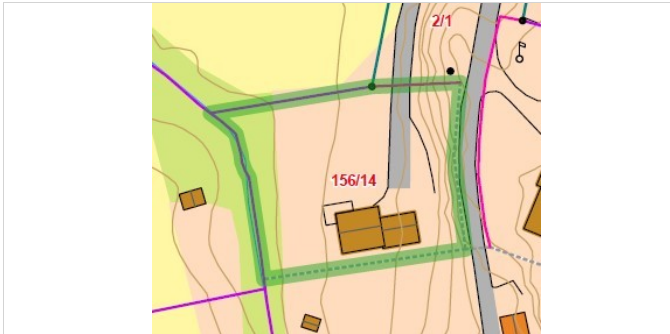
! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Kilde: Selger. Kartutsnitt viser eiendommens tomt med bygninger.

Anvendelse
Ubebodd bolig.

Standard
Eldre enebolig med 1-1/2 etasje og uinnredet kjeller. Tilbygg over et plan med vindfang, boder og garasje. Hoveddelen i 1. etasje består av gang med trapp, kjøkken og stue med utgang til nord/vest vendt veranda. Loftetasje består av gang med trapp, bad og to soverom, samt kott og plassbygde skap. Kjelleretasje med innvendig og utvendig tilgang er uinnredet og består av boder. Oppvarming består av luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og strøm. Boligen har eldre standard.

Vedlikehold
Boligen har varierende vedlikehold med noe etterslep.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein med undertak av rupanel og duk. Ukjent alder.

Besiktiget fra tak over garasje/bod og begrenset fra møneloft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal forventet brukstid på betongtakstein og undertak er ca. 50 år. Det er vurdert at tekkingen er over 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, men tekkingen må holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takstein og undertak på bolig-del.



Takstein og undertak på garasje/bod-del.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige til pipe.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages. Begrenset inspisert fra bakkenivå og stige.

Vurdering av avvik:

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

Det er feil fall på takrenne i front av garasje/bod.

Konsekvens/tiltak

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

Fall på renne bør rettes for å unngå lekkasjer og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Feil fall på takrenne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning på boligdel.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Garasje/bod er vurdert under eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Deler av kledningen og gesims/utstikk har oppsprekking, løs maling og tendenser til råte, spesielt i nedkant, mot dører/vinduer og tak.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Skadet kledning må skiftes, utbedres og overflatebehandles.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kledning har slitasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak konstruksjon med lavt møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak).
Isolert etasjeskille av sagflis og sydde matter.
Inspisert fra luke grunnet tilgang.

Garasje/bod er vurdert under eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Begrenset isolert og ventilert.
Spør etter mus.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å fjerne gammel sagflis, etterisolere og bedre ventilering for å unngå varmetap og kondens, som kan forårsake fuktskader.
Det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Møneloft isolert med bl.a. sagflis.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufterventil i flere vinduer.
Markiser på flere vinduer.
Alder på glass er datert: 1982, 1990 og udaterte.
Koblede kjellervinduer.

Garasje/bod og innvendig bod er vurdert under eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
 - Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Eldre dører med slitasje, det kan ikke utelukkes at det er punkterte glass i eldre vinduer, selv om dette ikke ble observert på befaring.
Eldre kjellervinduer har slitasje og det er observert glass med sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eldre kjellervindu med slitasje.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør med enkelt glass til vindfang.
Tidligere ytterdør i teak fra vindfang til gang.
Terrassedør med 2-lags isolerglass, datert 1981.
Eldre ytterdør til kjeller.

Garasje/bod er vurdert under eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører med slitasje, ytterdør til vindfang har begrenset isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører opprettholder sin funksjon, selv om ytterdør til vindfang bør skiftes grunnet begrenset isolasjonsevne.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ytterdør til vindfang.



Ytterdør til kjeller.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre- og murkonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk med toppbeslag.
Konstruksjon av støpt dekke og søyler, samt bjelkelag med tresøyler.
Tilgang fra stue og hage.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Veranda har manglende vedlikehold, rekkverk har råte og avflasset maling.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Rekkverk må utbedres eller skiftes og veranda må overflatebehandles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veranda må utbedres.

Utvendige trapper

Tretrapp til veranda.
Teppelagt murtrapp til vindfang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp til veranda har manglende vedlikehold og mangler håndløper på vegg.

Trapper forbundet med byggverk og høydeforskjell over 0,5 m til terreng skal sikres med rekkverk/håndløper på begge sider, iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp må utbedres og overflatebehandles.
Krav til rekkverk/håndløper er for å hindre fallskader i trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til veranda.

Tilstandsrapport



Trapp til vindfang.

TG 3 Garasje og bod.

Tilliggende garasje og bod, der garasjedel har støpt dekke fundamentert på mark og bod har støpt dekke fundamentert på bjelkelag med støpte blokker.

Uisolerte yttervegger med utvendig liggende og stående trekledning, saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein, takrenner og nedløp i metall.

Innvendige vegger og himling i garasjedel er kledd med gipsplater, bod har trekledning og åpne konstruksjoner.

Sidehengslet port, lemmedør og vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasje/bod har til dels stor slitasje, der bl.a. ytterkledning står delvis ned i bakken og har råteskader, bakvegg har glidd ut, dører og vinduer har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes at kledning og dører skiftes, konstruksjon må utbedres og sikres må fukt og råteskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilliggende garasje og bod.



Trekledning har råteskader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Boligdel.

Gulvene er i hovedsak av belegg, laminat og vegg-til-vegg teppe.

Vegger er i hovedsak av plater med strie/tapet og trepanel.

Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater og malte plater.

Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".

Overflater i bod ved vindfang er vurdert under eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre overflater med enkelte skader, slitasje, falmet overflate og behov for modernisering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes skifte eller utbedre de fleste overflater, grunnet slitasje, skader og behov for modernisering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vegg-til-vegg teppe i loftetasje har slitasje og bretter.

Tilstandsrapport



Falmet overflate i stue.

TG 3 Overflater - bod

Bod med tilgang fra vindfang er begrenset isolert, belegg på gulv, plater og kledning på vegger og plater i himling.
Vindu med enkelt glass og ventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Boden er begrenset isolert, det er synlig fuktskader etter kondens på vegger og himling.

Vindu med fuktskader i karm og utforing.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Boden bør etterisolerers, vindu og overflater bør skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bod.



Fuktskader i himling og på vegger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.etasje og loftetasje, støpt dekke mellom 1.etasje og kjelleretasje.

Ved målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv.

1.etasje er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m og ca. 18 mm over hele rommet i stue.

Loftetasje er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m og ca. 20 mm over hele rommet i soverom.

Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt. Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

Kjelleretasje er ikke relevant å måle.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

I egen bolig før TEK10 tredde i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

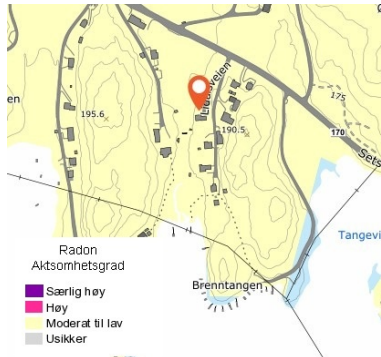
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



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

! TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i gang.
Tilkoblet vedovn med parafindel i stue.

Iht. NRBR er siste feiing utført 11.3.2013 og siste tilsyn utført 9.5.2006. Det ble varslet tilsyn og feiing den 12.12.2024 og 25.09.2018, ikke utført. Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen. Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

Det anbefales kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.



Teglsteinspipe på møneloft.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje med innvendig og utvendig tilgang består av boder, et rom med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask, vurdert til bod med vaskemuligheter og ikke et fullverdig våtrom. Kjelleren har støpte vegger, støpt himling/etasjeskille og støpt plate på mark. Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er omfattende saltutslag og avskaling av puss på vegger, som tyder på fuktgjennomtrengning fra grunn og terreng.

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.
- Andre tiltak:

Fuktig kjeller, det må gjøres utvendig tiltak med drenering.

Når kjeller har tørket bør overflater rengjøres og pusses.

I om overflater er i mur har det ikke store konstruksjonsmessig konsekvenser.

Utvendig fuktsikring er kostnadsestimert under punkt om drenering.

Eldre kjellere må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørmengder og bør holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjellerrom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



Saltutslag og løs puss er tegn på fukt.

! TG 2 Innvendige trapper

Tett svingt tretrapp med beleg i trinn fra 1.etasje til loftetasje. Enkel tretrapp med repos til kjeller.

Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) er vurdert etter dagens krav.

Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Trapp til loft er brattere enn dagens krav og mangler håndløper på vegg iht. dagens krav.

Trapp til kjeller har ikke rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Håndløper og rekkverk bør monteres for å ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Loftstrapp.



Kjellertrapp.

Innvendige dører

Eldre finerdører og dører med glass.

Trefyllingsdører i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Eldre dører, der dører i kjeller har slitasje, preget av fuktig miljø og tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kjellerdører bør utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dører i kjeller må utbedres.

Andre innvendige forhold - skap

Det er flere plassbygde skap i boligen.



Plassbygd skap på soverom.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Bad i loftetasje fra ukjent alder.

Selger opplyser at det ble renoveret for ca. 25 år siden med påstøp, varmekabler og fliser.

Det er ikke kjent om membran/tettesjiktet ble skiftet, tidligere tettesjikt var belegget.

Det er vurdert at at eldre belegg ble benyttet som tettesjikt ved renovering.

Regeranseår er ukjent.

Det foreligger ingen dokumentasjon eller øvrige opplysninger på badet.

Grunnet ukjent og eldre membran/tettesjikt på badet, må det påregnes renovering av våtrommet.

Tilstandsrapport



Bad loftetasje.

LOFTETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Forholdsvis lite bad der alle vegger er våtsoner og dermed kan vindu og dør være utsatt for fukt.
Skråhimling over badekar er utsatt for vannsprut.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er viktig at dør, vindu og himling blir jevnlig vedlikeholdt for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skråhimling og dør kan bli utsatt for vannsprut.

LOFTETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er fall mot sluk

Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone, i underkant av 1:100 på øvrig gulv.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det oppkant mot terskel på ca. 35 mm.
Det er forutsatt at tettesjikt er trukket opp på terskel.

LOFTETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk uten synlig membranmansjett og avløp i gulv fra badekar.
Tettesjikt på vegger er våtromstapet, fra ukjent alder.
Tettesjikt/membran under fliser er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tettesjikt under fliser er ikke kjent, det er vurdert at det ble benyttet tidligere belegg ved renovring.

Belegg og våtromstapet har oppnådd forventet brukstid.

Det er vurdert at membran/tettesjikt i våtsoner på vegger og himling ikke er tilfredsstillende.

Våtromstapet har normal brukstid på ca. 7 år.

Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på ca. 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Installasjon av tett dusjkabinett anbefales.

Inntil badet blir renoveret må det brukes forsiktig med tanke på at membran/tettesjikt ikke fungerer til sin hensikt.

Det anbefales sterkt å etablere dusjkabinett til badet blir renoveret.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk.

LOFTETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av servantskap med laminert benkeplate og nedfelt servant, speil, veggskap, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Plate servantskap har fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Benkeplate har fuktskade i underkant.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventil i sjakt og vindu, tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot servant.

Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, benkebeslag med vaske- og skyllekum, komfyr og kjøl/frys.

Belegg på gulv og på vegg over kjøkkenbenk.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har noe slitasje, dører som henger og det er ikke oppvaskmaskin installert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen bør utbedres og moderniseres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkkeninnredning.



Kokesone på kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber.

Stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran.

Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Stakeluke på bad og kjeller, avløpslufting over tak.

Vurdering av avvik:

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

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



Luke på bad til avløpslufting med stakeluke.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue 1.etasje, ukjent alder, i bruk på befaringsstidspunktet.

Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og panelovner.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i kjeller.
Slange fra overløpsventil til avløp.
Eldre bereder fra ukjent alder, det er vurdert at berederen er over 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereider er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Anbefalt brukstid for varmtvannsbereider er ca. 20 år.
Det er noe irr på koblinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Årsaken til direkte el-tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereider.

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

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i loftetasje.

Det er ikke forevist dokumentasjon og det er ingen opplysninger om anlegget.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1953
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunnlag av alder, manglende opplysninger og dokumentasjon, anbefales en utvidet el-kontroll.
Det bemerkes at undertegnede taksmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.
Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



El-skap.

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.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen. Brannstige fra loftetasje.

Ukjent alder på brannslukningsapparat, anbefales å kjøpe inn nytt.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er vurdert ut fra alder på bygning og observasjoner i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Iom det er observert tegn på fukt i kjeller og alder, er det sannsynlig manglende eller begrenset fungerende drenering og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Bruken av kjeller vil være avgjørende hvilke tiltak som bør gjennomføres, iom det er murkonstruksjoner i vegger og tak er det begrenset skade fukt kan gjøre, men det anbefales at det blir fuktsikret og drenert for å få et bedre klima i kjelleretasje. Punktet må også ses i sammenheng med "Terrengforhold".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- 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

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt grunnmur med pusset Tresonitt (treullsement) plater innvendig og støpt plate plate på mark.

! TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt bygning er flatt og lett skrånet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved drenering av bygning bør det gjennomføres justering av terrengforhold.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. (dvs. jevnt fall på 6 cm, 3 m fra vegglivet.) Iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk/borevann, som er felles med flere eiendommer, iht. selger.

Det foreligger ikke flere opplysninger, det anbefales at dette undersøkes nærmere med selger om avtaler o.l.

Eiendommen har privat mini-renseanlegg.

Det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår.

Vurdert ut fra byggeår og alder.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for PE-rør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
162 m²/134 m²

Enebolig: Vindfang, 8 Bod, 3 Gang, Kjøkken, Stue, Trapperom, Garasje, Bad, 2 Soverom, Kott

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

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 2 550 000

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

1 800 000

Konklusjon markedsverdi

1 800 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Setskogveien 1152 ,1954 SETSKOG 102 m ² 1960 2 sov	21-08-2022	2 300 000	2 775 000		2 775 000	27 206
2 Setskogveien 1150 ,1954 SETSKOG 155 m ² 1980 2 sov	07-08-2022	2 650 000	2 300 000		2 300 000	14 839
3 Grasmolveien 64 ,1954 SETSKOG 133 m ² 1948 2 sov	19-01-2025	1 990 000	1 900 000		1 900 000	14 286
4 Lidalsveien 17 ,1954 SETSKOG 186 m ² 1955 2 sov	19-08-2024	2 450 000	2 400 000		2 400 000	12 903

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, beregnet årsbeløp for 2024 inkl. renovasjon, feier, tømning av minirensesanlegg og eiendomsskatt. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	10 518
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	10 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 050 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 550 000
--	------------	------------------

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 optas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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)				
1.Etasje	57			57	17		57
Garasje/bod		28		28			28
Loftetasje	32			32		6	38
Kjelleretasje	45			45			45
SUM	134	28			17	6	168
SUM BRA	162						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Bod, Gang, Kjøkken, Stue, Trapperom		
Garasje/bod		Garasje, Bod	
Loftetasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Kott		
Kjelleretasje	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Gang		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Plassbygde skap er inkludert i areal.

Terrasse/veranda er definert som Åpent areal (TBA).

Tilliggende bod og garasje er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,24 m til ca. 2,33 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,00 m under skråtak til ca. 2,29 m.

Målt takhøyder kjelleretasje: Varierende fra ca. 1,93 m til ca. 1,98 m.

Arealmåling kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påføring.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.
Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg.
Iht. kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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	86	76

Kommentar

Enebolig S-rom er boder, kjeller og garasje.
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	John-Arvid Nyborg	Selger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	156	14		0	1438 m ²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse Lidalsveien 3, 1954 Setskog							
Hjemmelshaver Nyborg, Aase Synnøve							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i ei grend med eldre boligbebyggelse, ved innsjøen settet nord på Setskog i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har privat veiadkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet privat borevann for flere eiendommer.

Tilknytning avløp

Tilknyttet privat mini-rensanlegg.

Regulering

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

Om tomten

Eiet tomt på 1.438 m², som i hovedsak er flat med skrånet terreng øst på tomta.
Tomta er opparbeidet med plen og beplanting. Gruset innkjøring og parkering.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger tinglyst skjøte datert 4.10.1951 med bl.a. forkjøpsrett for Saugbruksforeningen eller senere eier av hovedbølet.
Det må undersøkes nærmere om denne forkjøpsretten fortsatt er gjeldene.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
643 292	2023	Formuesverdi som primærbolig, iht. Skatteetaten.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	Type
0	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.02.2025	Selger har ikke kjennskap til eiendommen, begrenset utfylt.	Gjennomgått	3	Nei
Oppdragsbekreftelse	14.02.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	12.02.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	03.03.2025	Sit.kart, gebyrer, NRBR, boligopplysninger, tinglyst skjøte.	Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.03.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 befaringsstidspunktet. 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 er 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 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 fuktinnhold 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 slitasje: 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 befaringsstidspunktet 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

iVerdi AS, 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 boligomsetningen. 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/GT1789>

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