

Tilstandsrapport



Kårbolig



Skjeggenesveien 503, 1954 SETSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 149, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 21.01.2025

Rapportdato: 12.06.2025

Oppdragsnr.: 13998-1453

Referansenummer: CF1609

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. 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.

Fagersand AS

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

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømmer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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.



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.



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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Kårbolig med 1-1/2 etasje og kjeller.

Bygningen har gjennomført eldre standard, som er restaurert med oppgraderinger, som bl.a. nytt el-anlegg, vann og avløpsanlegg.

Det er naturlig slitasje og skjevheter, som er normalt i bygning fra denne alder.

Badet har ikke membran/tettesjikt og det må påregnes totalrenovering hvis våtrommet skal følge dagens krav.

Det er gjestående arbeid, for øvrig ingen avvik av større betydning utover badet.

Det bør innhentes dokumentasjon fra kommune og håndverkere. 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.

Kårbolig - Byggeår: 1850

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt pusset grunnmur ut fra det som kan observeres utvendig og i kjeller.

Yttervegger i laftet tømmer med utvendig stående kledning. Tilbygg i reisverk.

Saltak konstruksjon med oppløft mot øst og pulttak over tilbygg. Takteking av eldre tegstein med undertak av rupanel og ny papp. Takrenner, nedløp og beslag av alu-sink. Takstige til pipe.

Ventilert møneloft med innvendig tilgang, etasjeskille er isolert med leire.

Restaurerte eldre trevinduer med enkelt glass og flere med innervindu i 1. etasje og loftetasje. Innmurte doble jernvinduer i kjelleretasje.

To-fløyet innadslående ytterdør til entre. Tredør til vindfang, som er under restaurering. Labank-dør i tre til bakerrom i kjeller.

Overbygget inngangsparti i trekonstruksjoner til hall, fundamentert på stein.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av malt og umalt tregulv, der enkelte gulv er skiftet i forbindelse med utbedring av bjelkelag. Vegger har malt trepanel og håndtrykt tapet i stuer. Himling har malt trepanel.

Etasjeskille av trebjelkelag, der deler av bjelkelag er skiftet i forbindelse med utbedring.

Teglsteinspipe tilkoblet eldre kjøkkenovn og eldre restaurerte etasjeovner i stuer, samt bakerovn i kjeller. Sotluke i kjeller.

Kjeller med innvendig og utvendig tilgang og bestående av bl.a. bad,

boder og et baker-rom.

Kjelleren har murte malte yttervegger, innervegger har malt trepanel og mur, himling har malt trepanel eller stubbloft og det er støpt plate på grunn.

Oppvarming med frittstående elektriske ovner.

Eldre labank dører og innmurte vinduer.

Det er sluk i bakerrom.

Eldre malte tretrapper.

Restaurerte og opprinnelige eldre tredører.

Tilbygget vindfang i tidsriktig stil under oppføring.

I kjeller er det et opprinnelig bakkerom med åpen grue og inntakt bakerovn.

Inspeksjonsluke i gang til ovn/pipe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i kjeller har malt betonggulv med sluk, vegger har malt mur og trepanel, himling har malt trepanel.

Utstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, toalett og dusjkabinett.

Oppvarming med frittstående elektrisk ovn.

Åpent avløpsrør fra kabinett og servant til sluk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nyere kjøkkeninnredning består av benkeskap med et-speils fronter, benkeplate av tre med nedfelt platetopp og vaskekum med to-hånds blandebatteri og stekeovn.

Forøvrig er det et eldre skap og hyller.

Kjøkkenventilator med kullfilter, iht. eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber.

Stoppekran er plassert kjeller.

Synlige avløpsrør av plast.

Det er observert enkelte veggventiler.

Varmtvannsbereder er plassert i bakerrom kjeller med sluk.

El-anlegg med åpent ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i 2. etasje.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er drenert rundt bygning i 2017, iht. eier.

Vann og avløpsledninger av plast.

Tett tank for avløp, iht. eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

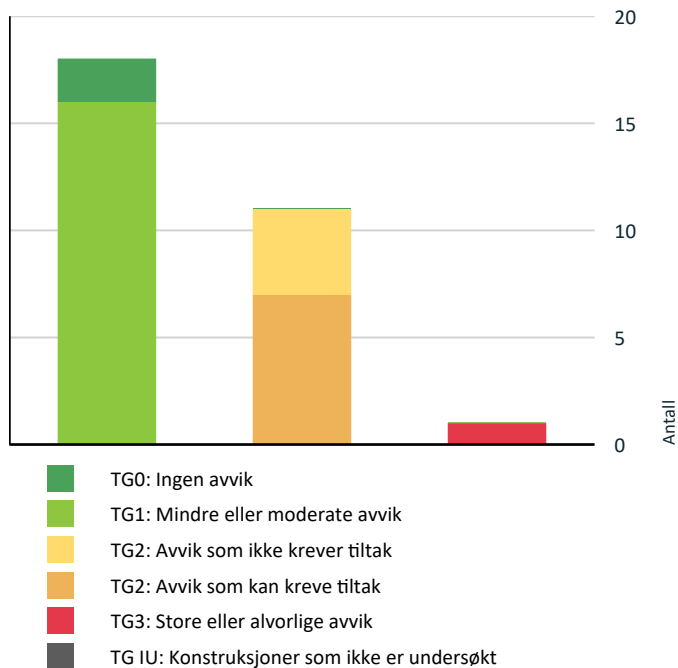
[Gå til side](#)

Kårbolig

- Det foreligger ikke tegninger

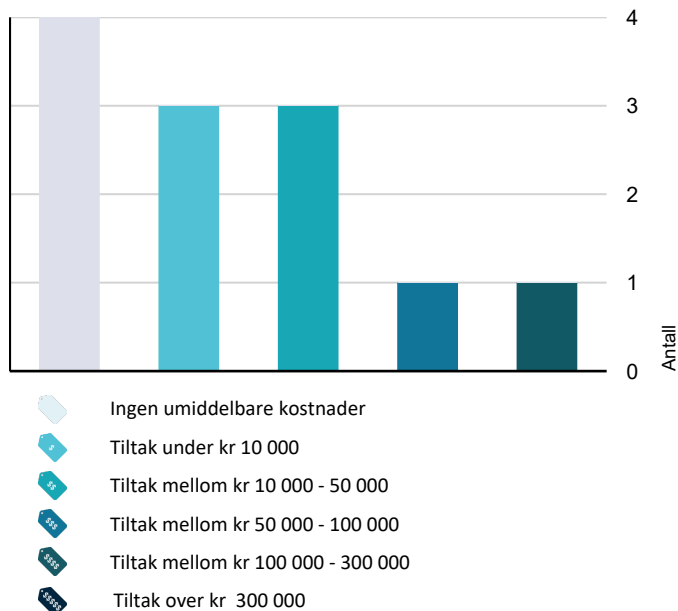
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for kårbolig uten teknisk verdi og markedsverdi i forbindelse med landbrukstakst på eiendommen.

Mandatet er endret etter våningshuset brant ned og rapporten er gjenbrukt etter at opplysninger om våningshuset er fjernet. Alle vurderinger og opplysninger er gitt på befaringstidspunktet før brannen og det kan ha tilkommet opplysninger som ikke er mottatt.

Tomteforhold, driftsbygninger og utvendige forhold er ikke vurdert.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

Oppsummering av avvik

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

Kårbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - kjeller

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

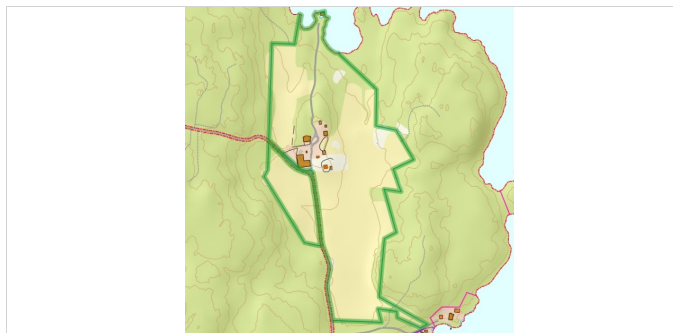
[Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KÅRBOLIG



Byggeår
1850

Kommentar
Kilde: Eier. Byggeår er usikkert.

Anvendelse
Gjestehus.

Standard

Kårbolig med 1-1/2 etasje og kjeller.
1.etasje med overbygget inngangsparti består av entre med trapp, stue, spisestue, kjøkken og tilbygget vindfang med kjøkkeninngang. Loftetasje består av trapperom, tre soverom, gang, bod og to kott. Kjelleretasje med innvendig og utvendig tilgang, består av trapperom, bad, gang, boder og et baker-rom med vedfyrt bakerovn og utgang. Oppvarming består av restaurerte vedovner og panelovner e.l. Bygningen har gjennomført eldre standard, som er restaurert med oppgraderinger, som bl.a. nytt el-anlegg.

Vedlikehold

Bygningen har et normalt vedlikehold, der det er noe gjenstående arbeider.

Tilbygg / modernisering

2017	Utført av firma	Lagt inn nytt VA røropplegg. Ny drenering 2017/18.
2018	Utført av firma	Nytt el-anlegg inkludert sikringsskap i stort sett hele huset.
2018	Utført som egeninnsats	Tilbygg vindfang.
2019	Utført av firma	Skiftet taktekking med takrenner, nedløp og beslag.
Bygningen er delvis restaurert i årene 2017-2024, av eiere som er faglærte bygningsantikvarer og innleide firmaer. Noe gjenstående arbeider. Opplysninger fra eier.		

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av eldre tegstein med undertak av rupanel og ny papp. Tekkingen ble utført i ca. 2019.

Tekkingen er kun besiktiget fra bakkenivå og møneloft, da det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig med besiktigelse fra taket. Taktekking er lettere snødekt. Vurdering er etter det som kan observeres og opplysninger fra eier.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av alu-sink. Takstige til pipe. Besiktiget fra bakkenivå.

Det er ikke montert snøfangere, da det vil bryte med byggeskikken på bygningen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i laftet tømmer med utvendig stående kledning. Tilbygg i reisverk. Bygningen er delvis ferdigmalt, der østvegg er gjenstående og noe ferdigstilling av tilbygg utvendig.



Østvegg er ikke ferdigmalt.



Noe gjenstående arbeid på tilbygg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon med oppløft mot øst og pulttak over tilbygg.
Ventilert møneloft med innvendig tilgang, etasjeskille er isolert med leire.

Deler av undertak og takkonstruksjoner skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Leire som isolasjon har begrenset isolasjonsevne i forhold til mineralull o.l.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Møneloft bør isoleres med mineralull e.l. for å unngå varmetap og muligheter for kondens på møneloft, som kan føre til skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Deler av takkonstruksjon er utbedret.



Etasjeskille isolert med leire.

TG 1 Vinduer

Restaurerte eldre trevinduer med enkelt glass og flere med innervindu i 1.etasje og loftetasje.

Det er pågående restaurering/maling av flere vinduer.



Pågående restaurering/maling av vindu.

TG 2 Vinduer - kjeller

Innmurte doble jernvinduer i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Enkelte vinduer har manglende eller sprekke glass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende eller sprekke glass bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Doble jernvinduer.



Vindu med manglende og sprekke glass.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

To-fløyet innadslående ytterdør til entre.
Tredør til vindfang, som er under restaurering.
Labank-dør i tre til bakerrom i kjeller.
Eldre dører.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør til vindfang har innvendig slitasje, dør til kjeller har utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Restaurering av ytterdører bør ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dør til vindfang.



Dør til kjeller.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget inngangsparti i trekonstruksjoner til hall, fundamentert på stein.



Overbygget inngangsparti.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av malt og umalt tregulv, der enkelte gulv er skiftet i forbindelse med utbedring av bjelkelag. Vegger har malt trepanel og håndtrykt tapet i stuer. Himling har malt trepanel.

Overflater har stedvis naturlig slitasje og er restaurert i tidsriktig stil med noen gjenstående arbeider.
Vurdert som mindre avvik.

Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng" og vindfang under eget punkt.



Stue med nytt tregulv og håndtrykt tapet.



Gjenstående arbeider i loftetasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille av trebjelkelag, der deler av bjelkelag er skiftet i forbindelse med utbedring.

Det er til dels store skjevheter i bygningen, noe som er normalt med bygninger fra denne alder.

! 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:

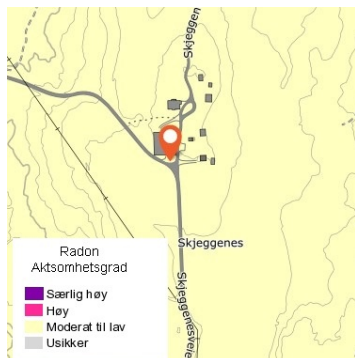
I egen bolig før TEK10 tredje i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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



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

! TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe tilkoblet eldre kjøkkenovn og eldre restaurerte etasjeovner i stuer, samt bakerovn i kjeller.

Sotluke i kjeller.

Iht. eier er pipe murt ny over tak.

Iht. NRBR er siste tilsyn utført 20.12.2024.

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.



Etasjeovn i stue.



Eldre pipe på møneloft, som er utbedret over tak.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller med innvendig og utvendig tilgang og bestående av bl.a. bad, boder og et baker-rom.

Kjelleren har murte malte yttervegger, innervegger har malt trepanel og mur, himling har malt trepanel eller stubbloft og det er støpt plate på grunn.

Oppvarming med frittstående elektriske ovner.

Eldre labank dører og innmurte vinduer.

Det er sluk i bakerrom.

Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk og observasjoner, det er ikke registrert unormale forhold foruten noe saltutslag på vegger, iom det er nylig drenert rundt bygning er det vurdert at dette er fra før dreneringen ble lagt.

Det er foretatt kun stikkprøver og det kan være områder som ikke er inspisert, det anbefales en nøyere gjennomgang da dette er en risikokonstruksjon for bl.a. fukt.

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 nedbørsmengder og bør holdes under oppsikt.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er ikke observert ventilering utover luker i vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å bedre ventilering av kjeller for å unngå eventuelle fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Salttutslag på enkelte vegger.

TG 2 Innvendige trapper

Eldre malte tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapper har ikke dagens krav til sikkerhet, med bl.a. lavere rekkverkshøyde enn 0,90 m og åpninger i rekkverk mindre enn 0,10 cm, som er dagens krav.

Konsekvens/tiltak

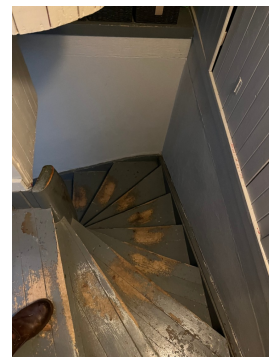
- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, da trapper er eldre og bevaringsverdige. Skal dagens krav til sikkerhet oppnås må trapper bygges om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til loftetasje.



Trapp til kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Restaurerte og opprinnelige eldre tredører.
Naturlig slitasje med god funksjonsevne.



Restaurert innerdør.



Innerdør med naturlig slitasje.

TG 2 Andre innvendige forhold

Tilbygget vindfang i tidsriktig stil under oppføring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilbygget er ikke ferdigstilt innvendig med isolering og overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilbygg må ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Tilbygg er ikke ferdigstilt innvendig.

! TG 1 Andre innvendige forhold - Bakerrom

I kjeller er det et opprinnelig bakkerom med åpen grue og inntakt bakerovn.

Inspeksjonsluke i gang til ovn/pipe.

Ovn fungerer som den skal, iht. eier.



Bakerrom med grue.



Bakerovn.

VÅTROM

KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Bad i kjeller har malt betonggulv med sluk, vegger har malt mur og trepanel, himling har malt trepanel.

Utstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, toalett og dusjkabinett.

Oppvarming med frittstående elektrisk ovn.

Åpent avløpsrør fra kabinett og servant til sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet har ikke membran eller tettesjikt på gulv og våtsoner på vegger.

Det er ikke avtrekk.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Iht. dagens krav må våtrommet ha membran/tettesjikt med riktig fall til sluk og mekanisk avtrekk.

Det må opprettholdes dusjing i kabinett til våtrommet blir renoveret.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad i kjeller.



Sluk med avløpsrør.

KJELLER > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner/rom, som er av mur.
Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk, observasjoner, materialvalg og alder.
Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Nyere kjøkkeninnredning består av benkeskap med et-speils fronter, benkeplate av tre med nedfelt platetopp og vaskeum med to-hånds blandebatteri og stekeovn.
Forøvrig er det et eldre skap og hyller.
Benkeplate har noe slitasje, vurdert til mindre avvik.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Kjøkken med nyere innredning.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter, iht. eier.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



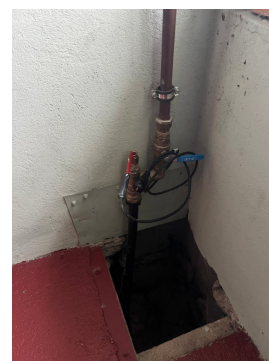
Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber.
Stoppekran er plassert kjeller.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Stoppekran i bakkerom kjeller.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er ikke observert avløpslufting.

Iht. dagens krav skal avløpsinstallasjoner ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning.

Det er ikke observert stakeluke for avløpsrør.

Iht. dagens krav skal installasjoner ha nødvendige rensepunkter for rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør undersøkes nærmere om det eksisterer avløpsluftung. Luftledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig. Har du ikke lufting vil du kunne oppleve at dette vakuumet gjør at vannlåser i sluk eller servant suges tomme når du trekker ned i toalettet, det kan også forårsake oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene.

Installasjoner skal ha nødvendige rens punkter (stakeluger e.l.) for rengjøring. Avløpsrør skal være selvrensende. Det bør gjøres nærmere undersøkelser om det finnes løsninger for dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Ventilasjon

Det er observert enkelte veggventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i bakerrom kjeller med sluk. Det er ukjent alder og volum.

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.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereider større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Det er vurdert at bereideren er over 20 år, som er normal brukstid på bereidere.

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.

! TG 0 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 forenklede 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 ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i 2. etasje.

Eier opplyser at tilnærmet hele det elektriske anlegget ble lagt nytt i 2018, utført av Hemnes El-installasjon.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2018 Mrk. tilnærmet hele anlegget.

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

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Iht. eier foreligger el-dokumentasjon, ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

På grunnlag av opplysninger fra eier og alder er det ikke behov for utvidet el-kontroll.

Det forutsettes at dokumentasjon er tilgjengelig og fremskaffes. Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



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 røykvarsler i boligen.

Det skal være minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være slukkeutstyr som kan brukes i alle rom, som f.eks. pulverapparat på minst 6 kg, skum- eller vannapparat på minst 9 liter eller på minst 6 liter med eff.klasse på minst 21A. Eventuelt annet med tilsvarende slukkekapasitet. Utstyr skal ikke være over 10 år.

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 røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen tegn i kjeller som tilsier at dreneringen ikke fungerer til sin hensikt.

Det er drenert rundt bygning i 2017, iht. eier.

Årstill: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt pusset grunnmur ut fra det som kan observeres utvendig og i kjeller.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast.
Inntaksledning for vann har varmekabel mot frost, iht. eier.
Tett tank for avløp, iht. eier.

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

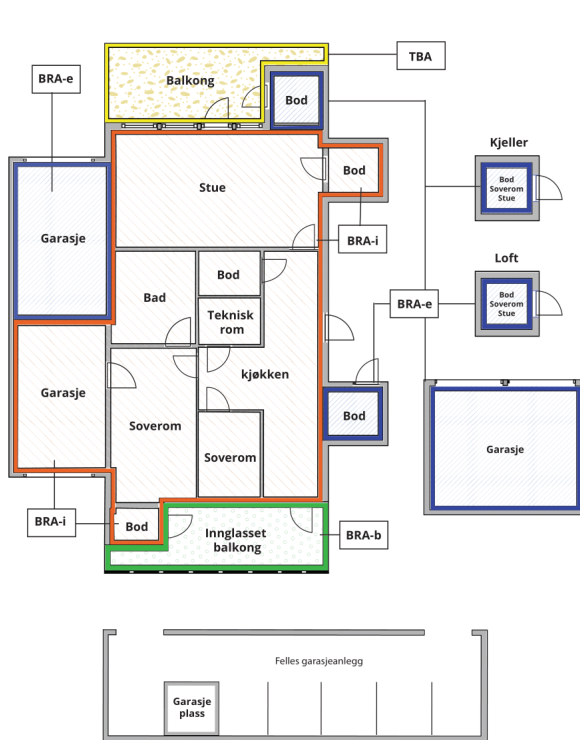
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kårbolig

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	76			76	4		76
Loftetasje	54			54		18	72
Kjeller	61			61			61
SUM	191				4	18	209
SUM BRA	191						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Kjøkken, Spisestue, Stue, Vindfang		
Loftetasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bod, Kott, Kott 2		
Kjeller	Trapperom, Bad, Gang, Baker-rom, Bod, Bod 2		

Kommentar

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

Veranda er definert som Åpent areal (TBA) .

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

Bakerovn er inkludert i arealet.

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,29 m til ca. 2,44 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,10 m under skråtak til ca. 2,26 m.

Målt takhøyder kjeller etasje: Varierende fra ca. 1,97 m til ca. 2,29 m.

Arealmåling kan ha mindre avvik, da det er varierende tykkelse på yttervegger.

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Kårbolig	158	33

Kommentar

Kårbolig

S-rom er boder.

Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Henning Fagersand	Takstingenør
	Lars Mathias Munthe-Kaas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	149	18		0	168624.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Skjeggenesveien 503							
Hjemmelshaver Munthe-Kaas, Lars Mathias 1/2 Brand Munthe-Kaas, Victoria 1/2							
Kommentar Ukjent om oppgitt areal er riktig.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landbrukseiendommen Skjeggenes er beliggende på vestsiden av innsjøen Setten på Setskog i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.01.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	4	Nei
Oppdragsbekreftelse	08.01.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	07.01.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	5	Nei
Feie- og brannvesen	27.12.2024	Tilsyn NRBR.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	21.01.2025	Ga opplysninger og fremviste bygninger.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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

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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CF1609>

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