


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ringshaugveien 21 A, 1954 SETSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 154, bnr. 132

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 07.11.2024

Rapportdato: 10.11.2024

Oppdragsnr.: 13998-1381

Referansenummer: HE7100

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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 takstopdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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.



Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Enebolig over to plan og tilliggende carport med takterrasse.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Relativt ny enebolig med normal bruksslitasje.

Det er registrert avvik som går på det byggetekniske og krav, som bl.a. skjevheter på gulv, manglende taksikring, ukjent avløpslufting, sikkerhet på rekkverk og trapp. Øvrige avvik er i hovedsak justeringer.

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: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende luftet trekledning.

Saltak med A-takstoler, ventilert møneloft (loft over loftetasje) med innvendig tilgang. Takteking av betongtakstein med undertaksduk. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige til pipe.

Trevinduer med 3-lags isolerglass.

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré. To-fløyet terrassedører med 3-lags isolerglass fra stue til platting og fra soverom 2.etasje til takterrasse.

Takterrasse over carport med tilgang fra soverom i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk med liggende spiler.

Platting utenfor dør til stue og til inngangsparti i trekonstruksjoner med spaltegulv.

Tilliggende carport med terrasse over. Singlet gulv, vegger i trekonstruksjoner med kledning og spiler, himling av åpent bjelkelag og gulvspan.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av parkett og flis. Vegger er av MDF plater og parkett. Himlinger er av MDF panel med downlights i flere rom.

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Vedovn med toppmontert stålrørspise i stue.

Svingt åpen tretrapp til 2.etasje.

Profilerte formpressede innerdører med dempest.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje.

Fliser på vegger og MDF panel i himling. Fliser på gulv med sluk og gulvvarme. Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speil med lys, veggengt toalett med innebygget sisterner, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg og tilluft under dør.

Vaskerom 1.etasje.

Fliser på vegger og MDF panel i himling. Fliser på gulv med sluk og gulvvarme. Utstyr består av opplegg for vaskemaskin og teknisk utstyr. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg og tilluft under dør.

Bad 2.etasje.

Fliser på vegger og MDF panel i himling. Fliser på gulv med sluk og gulvvarme. Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speil med lys, veggengt toalett med innebygget sisterner, badekar med hånddusj. Badekar har inspeksjonsluke i front. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg og tilluft under dør.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum og induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøøl/frys. Lekkasjestopper i benkeskap. Parkett på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med drenering er plassert på vaskerom.
Stoppekran bak veggluke på vaskerom.

Synlige avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert på møneloft.

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue.

Varmtvannsbereider på ca. 227 liter med direkte el-tilkobling er plassert på vaskerom.

El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i entre.
Varmekabler i 1.etasje og bad 2.etasje med dokumentasjon.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er en mindre forstøtningsmur mot vei.

Terrenget er relativt flatt med noe fall fra bygning.

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	156 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	156 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger fra byggeår, datert 26.10.2016 og ferdigattest datert 13.5.2019.

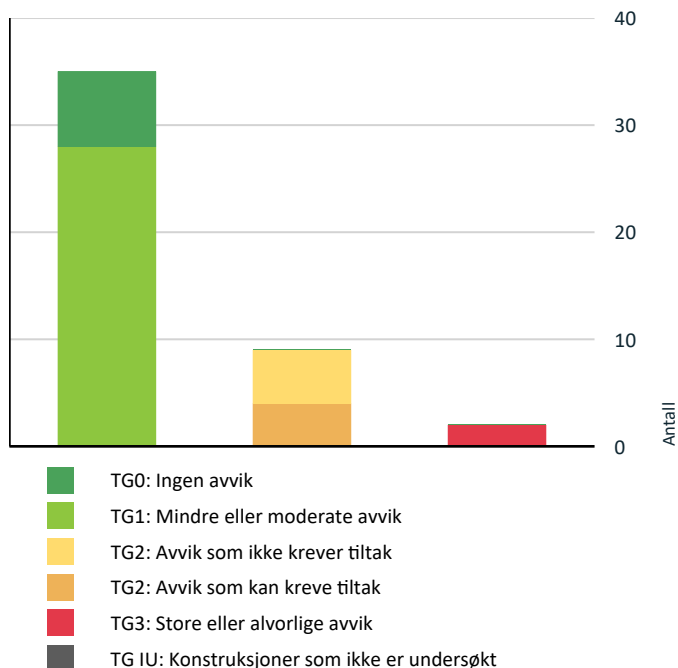
Inntegnet bod i carport er ikke bygget.

Trappeløp er endret.

Planløsning i 2.etasje er endret, bl.a. er bod utvidet og flyttet, soverom mot vest er utvidet, soverom øst og bad har endret vegg-løsning, soverom øst er dør med fransk balkong endret til vindu, dør til terrasse er endret til utadslående.

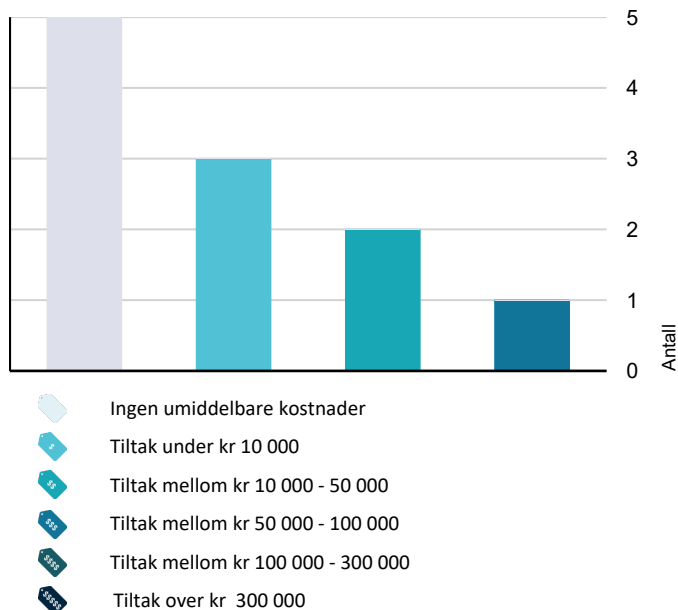
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for bolig med teknisk verdi og markedsverdi.

Byggeår er 2019, det er vurdert at boligen er prosjektert og søkt etter TEK-17 og vurdering er på grunnlag av dette.

Det er ikke opplyst om årlige kostnader.

Tak er inspisert fra bakkenivå.

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. Eier var tilstede på deler befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2019

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser eiendommens tomt med bygning.

Anvendelse
Bolig

Standard
Enebolig over to plan og tilliggende carport med takterrasse.
1.etasje består av entre, bad, vaskerom og åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til platting mot sør.
2.etasje består av loftstue, bod/garderobe, bad og tre soverom, der ett har tilgang til takterrasse over carport mot vest.
Oppvarming består av varmekabler i 1.etasje og bad 2.etasje, luft-til-luft varmepumpe og vedovn.
Boligen har balansert ventilasjon.
Normal standard iht. dagens krav.

Vedlikehold
Bygningen har et normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2020 Utført av firma Montert luft-til-luft varmepumpe.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein med undertaksduk.

Besiktiget fra bakkenivå og møneloft, grunnet manglende stige.

Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler stigebrunn på nederste og øverste steinrekke, samt stigesikring og plattform.

Iht. dagens krav skal takstige være sammenkoblet med stigesikring og det skal være feieplattform på piper over 1,20 m.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:

Stigebrunn, stigesikring og plattform er grunnet sikkerhet for arbeid på tak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende taksikring.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende luftet trekledning.
Vindskier med beslag.
Ved stikk kontroll ble det observert musebånd.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med A-takstoler, ventilert møneloft (loft over loftetasje) med innvendig tilgang.
Løsull isolering med ca. 40 cm.

Begrenset inspisert fra luke og gulv ved ventilasjonsanlegg.

Tilstandsrapport



Møneloft.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass.

TG 2 Dører

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré.
To-fløyet terrassedører med 3-lags isolerglass fra stue til platting og fra soverom 2. etasje til takterrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Lukkemekanisme til terrassedører er trege, håndtak er løse.
Mindre skade i dørbblad 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Lukkemekanisme og håndtak må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dørhåndtak må utbedres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse over carport med tilgang fra soverom i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk med liggende spiler.
Tett undergulv med avrenning til takrenne.
Platting utenfor dør til stue og til inngangsparti i trekonstruksjoner med spaltegulv.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er fra 0,92 m til 0,97, dagens krav er 1,00 m.

Det er ca. 30 mm mellom spiler.

Horisontale spalter i rekkverk skal ikke være over 20 mm inntil en høyde på 0,75 m over gulv eller trinnforkant, for å hindre barn å klatre over rekkverk, iht. dagens krav.

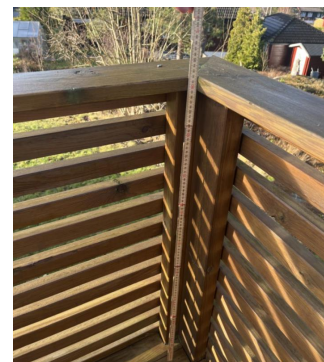
Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takterrasse.



Rekkverk er lavere enn kravet.

TG 1 Carport

Tilliggende carport med terrasse over.

Singlet gulv, vegger i trekonstruksjoner med kledning og spiler, himling av åpent bjelkelag og gulvspan.

Tilstandsrapport



Carport med takterrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er av parkett og flis.
Vegger er av MDF plater og parkett.
Himlinger er av MDF panel med downlights i flere rom.

Det er noe bruksslitasje på gulv, vurdert til normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svikt og knirk i parkett, hovedsakelig på stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.
Ses i sammenheng med «Etasjeskille/gulv mot grunn».

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Ved målinger ble det registrert større skjevheter på gulv.
1.etasje er det målt opp til ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m og ca. 35 mm over hele rommet, med størst avvik fra midt på stuegulv mot område under trapp.
2.etasje er det målt noe mindre, opp til ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i loftstue over en lengde på ca. 2 m og ca. 20 mm over hele rommet.

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

Vurdering av avvik:

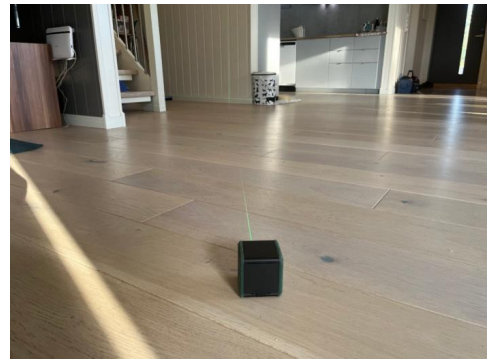
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Ved eventuelt oppretting av gulvet eller etasjeskille er det gitt et kostnadsestimat, som kun er for retting av gulvet og tar ikke hensyn til skifte overflater, endringer av åpninger/dører, det anbefales at dette undersøkes nærmere for et mer realistisk kostnads overslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det ble målt skjevheter på gulv.

TG 0 Radon

På grunnlag av samsvarserklæring og ferdiggattest for boligen, er det vurdert at radonsikring er gjennomført.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn med toppmontert stålrørpipe i stue.

TG 2 Innvendige trapper

Svingt åpen tretrapp til 2.etasje.

Vurdering av avvik:

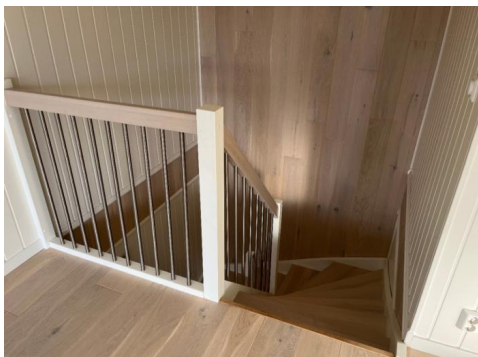
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Trapp mangler håndløper på vegg.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører med dempelist.

Vurdering av avvik:

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

Dør til soverom er skjev og løs.

Mindre skade på dør til bad 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Soveromsdør er skjev.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad 2.etasje.

Det foreligger dokumentasjon i form av kontrollerklæringer for uavhengig kontroll, o.l. på våtrommet.

Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til byggeår.



Bad 2.etasje.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og MDF panel i himling.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er målt ca. 1:100 fall mot badekar.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til kant badekar.

Det kunne ikke måles til sluk, som er under badekar.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under badekar.

Det foreligger ferdigattest og kontrollerklæring for uavhengig kontroll, det er da vurdert at membran/tettesjikt er bygget iht. gjeldene regelverk på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er under badekar som er fuget til vegg og ikke inspisert.

Det er tilgang til sluk delvis fra inspeksjonsluke eller ved å fjerne fug og flytte badekar, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak foruten at sluk må rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Inspeksjonslukke i badekar.



Sluk under badekar med begrenset tilgang.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speil med lys, vegghengt toalett med innebygget systerne, badekar med hånddusj. Badekar har inspeksjonslukke i front.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg og tilluft under dør.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bod mot badekar sone.
Fuktmåling i trevirke viste normale verdier, 8,2 %.



Fuktmåling uten avvik.

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad 1.etasje.

Det foreligger dokumentasjon i form av kontrollerklæringer for uavhengig kontroll, o.l. på våtrommet. Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til byggeår.



Bad 1.etasje.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og MDF panel i himling.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

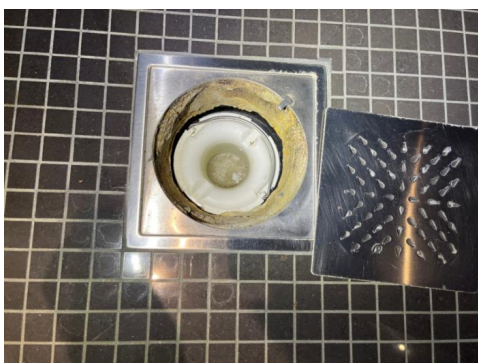
Fliser på gulv med gulvvarme.
Det er målt ca. 1:100 fall mot sluk.
Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.
Det foreligger ferdigattest og kontrollerklæring for uavhengig kontroll, det er da vurdert at membran/tettesjikt er bygget iht. gjeldene regelverk på byggetidspunktet.



Sluk i dusjsone.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speil med lys, vegghengt toalett med innebygget systerne, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at systerne henger seg opp ved nedtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedtrekksfunksjon må utbedres, så ikke toalettet renner kontinuerlig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Nedtrekksfunksjon må utbedres.

1.ETASJE > BAD

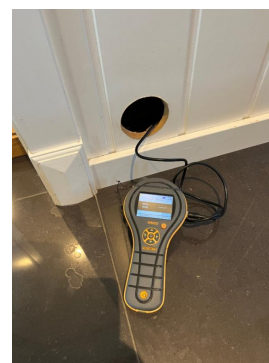
! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg og tilluft under dør.

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i entre mot vegg til toalett, øvrige vegger kunne ikke bores pga. yttervegg og kjøkkeninnredning.
Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

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

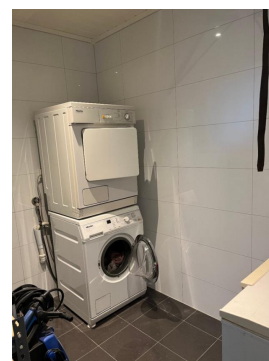
1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom 1.etasje.

Det foreligger dokumentasjon i form av kontrollerklæringer for uavhengig kontroll, o.l. på våtrommet.

Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til byggeår.



Vaskerom.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og MDF panel i himling.

1.ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.
Det er målt ca. 1:100 fall mot sluk.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det oppkant mot terskel på ca. 30 mm, det er forutsatt at membran er trukket opp på terskel.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett.
Det foreligger ferdigattest og kontrollerklæring for uavhengig kontroll, det er da vurdert at membran/tettesjikt er bygget iht. gjeldene regelverk på byggetidspunktet.



Sluk på vaskerom.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr består av opplegg for vaskemaskin og teknisk utstyr.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg og tilluft under dør.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i entre mot område med varmtvannsbereder.
Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



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

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum og induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys.
Lekkasjestopper i benkeskap.
Parkett på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Noe bruksslitasje, vurdert til normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at komfyrvakt kan slå ut når man lager mat.
Sprekk i nederste hylle kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser at han anbefaler å skifte komfyrvakt og platetopp.
Dette bør undersøkes nærmere om det er behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport



Merker i benkeplate.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med drenering er plassert på vaskerom.

Stoppekran bak veggluke på vaskerom.

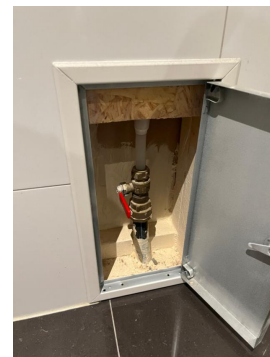
Kobling til utekran bak veggluke på vaskerom.

Foreligger dokumentasjon fra byggeår.

Det anbefales at luke merkes med stoppekran.



Fordelerskap for vann.



Stoppekran, funksjonstestet ok.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Det foreligger dokumentasjon fra byggeår.

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 rens punkter for rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Det bør undersøkes nærmere om det eksisterer avløpslufting.

Lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Har du ikke lufting vil du kunne oppleve at dette vakuemet 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 (stakeluker e.l.) for rengjøring. Avløpsrør skal være selvrensende.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser om det finnes løsning for dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert på møneloft.

Tilstandsrapport



Ventilasjonsanlegg på møneloft.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 227 liter med direkte el-tilkobling er plassert på vaskerom.

Bereider har en trykkskade i skroget, uten at dette skal påvirke funksjon.



Bereider med skade i skrog.

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 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 i hovedsak skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i entre.
Varmekabler i 1.etasje og bad 2.etasje med dokumentasjon.

Det foreligger el-dokumentasjon fra byggeår, datert 20.5.2019.

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.
2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap

Tilstandsrapport

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 generell basis og iom undertegnede ikke er fagmann innen elektro, anbefales en gjennomgang av det elektriske opplegget med jevne mellomrom.



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 bygningsakkyndig 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.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering/fuktsikring.

Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig dersom gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå. Det forutsettes at byggegrunnen består av naturlig selvdrenerende masser og at vannet kan renne uhindret til lavereliggende grunnvannsstandnivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er en mindre forstøtningsmur mot vei.

Eier er usikker på om denne er godkjent av kommunen.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges. Det er vurdert at nivåforskjell ikke innebærer krav om ytterligere sikring.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget er relativt flatt med noe fall fra bygning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Foreligger dokumentasjon fra byggeår.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

156 m²/156 m²

Enebolig: Entré, 2 Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, Loftstue, Bod, 3 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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 5 000 000

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

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kleivdalsåsen 6H ,1954 SETSKOG 58 m ² 2006 1 sov	10-02-2020	1 700 000	1 700 000	85 075	1 785 075	30 777
2 Butjernåsen 66 ,1954 SETSKOG 163 m ² 2005 4 sov	18-09-2020	3 990 000	4 500 000		4 500 000	27 607
3 Ringshaugveien 21B ,1954 SETSKOG 151 m ² 2020 3 sov	08-11-2020	3 650 000	3 650 000		3 650 000	24 172
4 Kleivdalsåsen 6F ,1954 SETSKOG 108 m ² 2006 3 sov	05-07-2020	2 190 000	2 100 000		2 100 000	19 444
5 Butjernåsen 42 ,1954 SETSKOG 226 m ² 2005 4 sov	25-02-2024	4 725 000	4 300 000		4 300 000	19 027
6 Kleivdalsåsen 5 ,1954 SETSKOG 272 m ² 2006 5 sov	07-05-2022	4 650 000	4 900 000		4 900 000	18 015

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. **4 300 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. **700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 000 000
--	-----	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

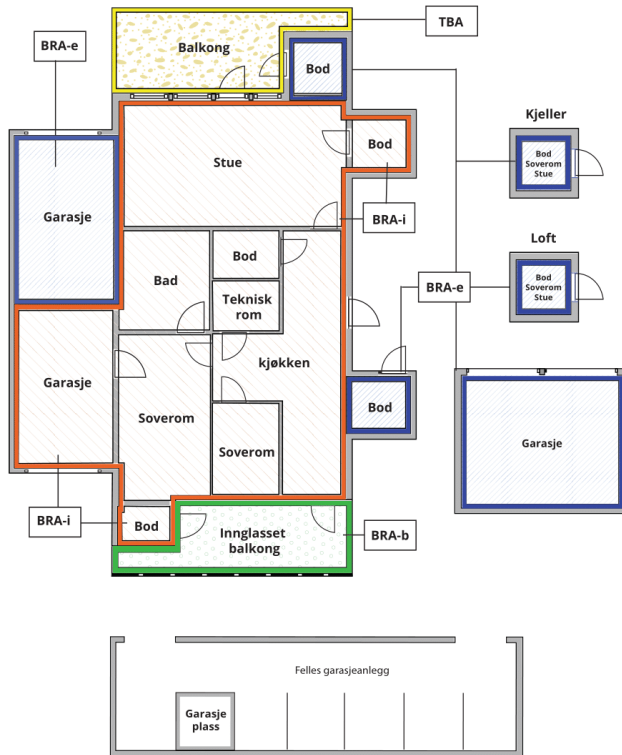
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	78			78	18
2.Etasje	78			78	31
SUM	156				49
SUM BRA	156				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Bad , Vaskerom , Stue/kjøkken		
2.Etasje	Loftstue , Bad , Bod , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

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

Tilliggende carport på ca. 29 m² er ikke måleverdig grunnet åpne vegger.

Målt takhøyder 1. etasje ca. 2,40 m.

Målt takhøyder 2.etasje ca. 2,33 m på bad, øvrig ca. 2,40 m.

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

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige endringer.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger fra byggeår, datert 26.10.2016 og ferdigattest datert 13.5.2019.

Inntegnet bod i carport er ikke bygget.

Trappeløp er endret.

Planløsning i 2.etasje er endret, bl.a. er bod utvidet og flyttet, soverom mot vest er utvidet, soverom øst og bad har endret veggløsning, soverom øst er dør med fransk balkong endret til vindu, dør til terrasse er endret til utadslående.

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

Kommentar: Montert varmepumpe med dokumentasjon.

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	150	6

Kommentar

Enebolig

S-rom er innvendig bod.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2024	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Richard Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	154	132		0	733 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Ringshaugveien 21 A, 1954 Setskog

Hjemmelshaver

Johansen, Richard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Kinnestadfeltet, sentralt på Setskog i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Iht. kommunens kartportal.

Om tomten

Eiet tomt på 733 m², opparbeidet med plen og singlet gårdsplass, samt naturtomt.

Eiendommen har felles innkjøring og gårdsplass med nabo.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 300 000	2019	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.11.2024	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	05.11.2024		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	05.11.2024	Sit.kart, planopplysninger.	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	05.11.2024	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Tidligere salgsdokumenter	05.11.2024	FINN annonse 2019, verditakst 2019	Gjennomgått	32	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	13.05.2019	Ferdigattest bolig m/carport.	Gjennomgått	2	Nei
Dokumentasjon fra utbygger.	07.11.2024	Sjekkliste VA, FDV, samsvarserklæring, kontrollerklæring.	Gjennomgått	9	Nei
Tegninger	26.10.2016	Tegninger fra byggeår.	Gjennomgått	3	Nei
Dokumentasjon Elektro	07.11.2024	Dokumentasjon fra byggeår.	Gjennomgått	13	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HE7100>

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