

Tilstandsrapport

📍 Gamle Setskogvei 576, 1954 SETSKOG

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 161, bnr. 9

Markedsverdi

5 800 000

Areal (BRA): Enebolig 209 m², Garasje/kontor 61 m², Uthus/verksted 37 m², Stabbur 14 m², Lagerbygning 129 m²



Befaringsdato: 08.11.2022

Rapportdato: 25.01.2023

Oppdragsnr.: 13998-1170

Referansenummer: VN6313

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



Gyldig rapport
25.01.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

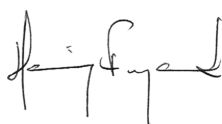
Kløver Rådgivning AS

Bygningssakkyndig/takstmann Henning Fagersand har på vegne av Kløver Rådgivning AS utført denne rapporten.

Kløver Rådgivning AS har tilhold på Bjørkelangen i Aurskog Høland kommune og dekker store deler av Østlandet.

I tillegg til takstopppdrag tilbyr de alle tjenester som er nødvendige for at et byggeprosjekt skal få et best mulig resultat, som byggherretjenester, bygge- og prosjektledelse. De tilbyr også et bredt utvalg av juridiske tjenester.

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



Henning Fagersand
Uavhengig Takstingeniør
25.01.2023 | SETSKOG

Fagersand AS

Kaldåkerveien 7
920 57 576

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 byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bolig, som er tilbygget og renoveret flere ganger opp gjennom årene.
Bygningen har et godt vedlikehold og det er i hovedsak alder som utgjør det meste av avvikene, i tillegg er det avvik for sikkerhet i forhold til dagens forskrifter og krav.
Det er fremvist dokumentasjon for utførte håndverkertjenester og materialer fra ca. 2004 og frem til i dag.
Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1896

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av naturstein og lettklinkerblokker.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående tømmermannspanel.

Saltak i trekonstruksjon med kaldt møneloft over boligen.
Taktekking er ru betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Takstige.

Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Koblede vinduer i kjeller. Blyglassvindu i hall.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass og sidefelt til entré.
To-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra loftstue til veranda og fra stue 1.etasje.
Hev- og senk terrassedør fra gang 1.etasje.
Panelt tredør fra kjeller.

Overbygde verandaer i trekonstruksjoner med utgang fra loftetasje og fra 1. etasje, fundamentert til vegg og støpte søyler.

Trapp i strekkmetall fra veranda.

Overbygget inngangsparti med lemmedører til kjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak av: Laminat, beleg, vegg-til-vegg teppe, fliser.

Vegger er i hovedsak av: Malte eller tapetserte plater, MDF plater, "Koreapanel" e.l.

Himlinger er i hovedsak av: Takess plater, MDF plater.

Bjelkelag i tre og støpt plate på mark i kjeller og tilbygg mot nord.

Toløps pipe med halvbeslag og murforblending over tak.

Vedovn i loftsstue og vedovn med kleberstein.

Kjeller med innvendig og utvendig tilgang i mur og betongkonstruksjoner på gulv og vegger, trepanel i himlinger.

Kjellerrom under tv-stue med tilgang fra gulvlem med enkel tretrapp. Gulv av jord/stein, vegger av naturstein og himling med takbjelker at tre.

Krypkjeller med tilgang fra teknisk rom i kjeller og fra kjellerrom under tv-stue.

Retttrapp i tre mellom 1.etasje og loftetasje.
Svingtrapp i tre mellom 1.etasje og kjelleretasje.
Trettrinns tretrapp fra entre til hall.

Profilerte tredører og trefyllingsdører, enkelte med glass.

Plassbygde garderobeskap i flere rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1.etasje.
Vaskerommet har baderomsplater på vegger og takessplater i himling.
Gulvet har beleg med sokkel og sluk.
Sanitærutstyr og innredning består av utslagsvask med avløp til sluk, opplegg for vaskemaskin, frittstående toalett.
Naturlig avtrekk.

Bad i loftetasje.
Badet har baderomsplater på vegger og takessplater i himling.
Gulvet har påstøp med varmekabler og fliser med sluk.
Sanitærutstyr og innredning består av dusjkabinett, benkeplate med to servanter og underskap, speil og sideskap, frittstående toalett, garnityr opplegg for tidligere badekar.
Naturlig avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt dobbelt vaskekum og platetopp, fliser på vegg over benkeplate, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøl/frys.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe. Trykktank fra 2005 og stoppekran i teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannstank på ca. 200 liter

Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring, varmekabler i entre, hall og våtrom, samt panelovner.

El-anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett.
To el-skap med automatsikringer.
Inntakssikringer med automatsikringer.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eldre drenering.
Terrenget har lett fall fra bygning med unntak av nord/østre hjørne med skrånet fjell.
Takkvann er ledet bort fra bygning.

Privat borevann.

Privat Biovac minirensesanlegg.

Nedgravd diesel tank på ca. 1.200 liter av plast.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	450 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	209 m ²
Totalpris	5 800 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	98	98	0
LoftEtasje	84	84	0
Kjeller	27	1	26
Sum	209	183	26
Garasje/kontor			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	61	25	36
Sum	61	25	36
Uthus/verksted			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	37	0	37
Sum	37	0	37
Stabbur			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	14	0	14
Sum	14	0	14
Lagerbygning			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	129	0	129
Sum	129	0	129
Hagestue			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Sum			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje/kontor

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus/verksted

- Det foreligger ikke tegninger

Stabbur

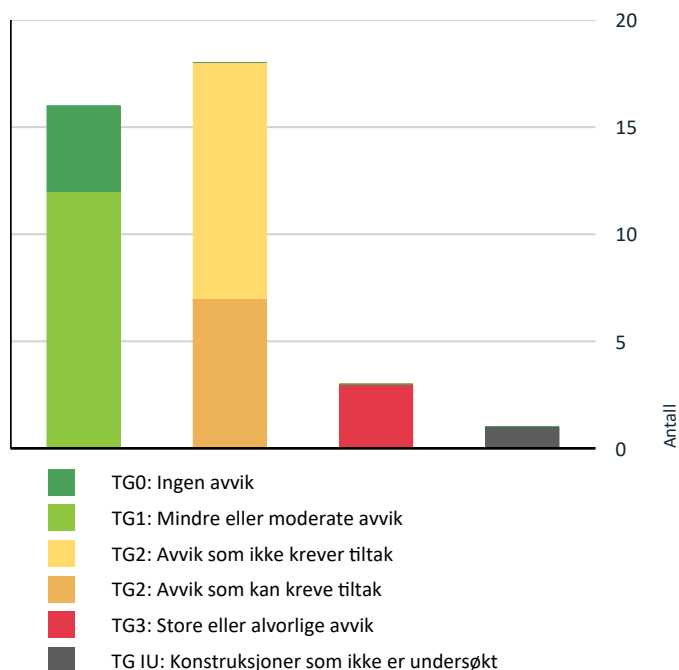
- Det foreligger ikke tegninger

Lagerbygning

- Det foreligger ikke tegninger

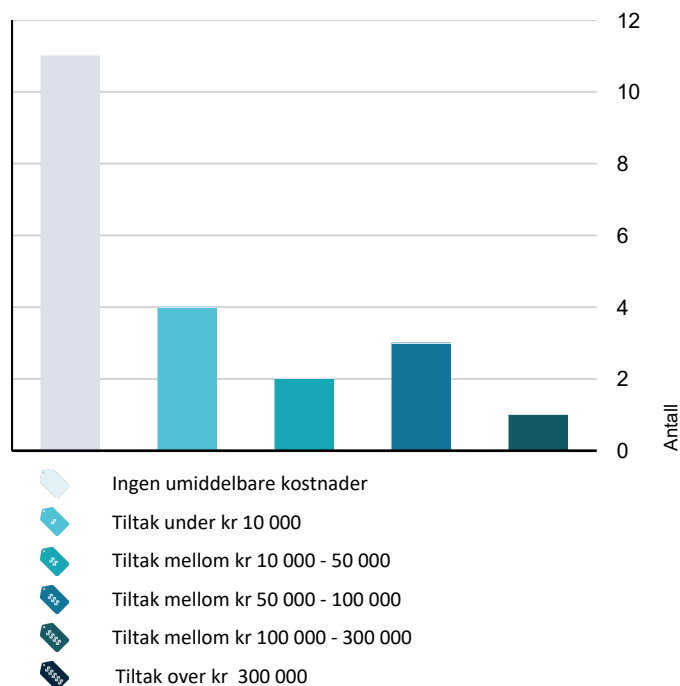
Sammendrag av boligens tilstand

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 bolig med forenklet vurdering av tilleggsbygninger og teig 1 hvor bygninger er plassert, med teknisk verdi og markedsverdi.

Det presiseres at tilstandsrapport og markedsverdi er forutsatt at teig 1 blir fradelt.

Kommunale opplysninger er ikke tilsendt, opplysninger er hentet fra kommunens kartportal og kan være mangelfull. 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 og dagslys. Selger var tilstede på befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

I tillegg til alder på tettesjikt er det registrert hull for gjennomføring under utslagsvask i våtsone, motfall på gulv, baderomsplater er ikke forseglet eller brukt bunnskinne, kun naturlig avtrekk.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

I tillegg til alder på tettesjikt er det registrert sprekker i betydelig antall gulvfliser, bom i flere fliser, baderomsplater er ikke forseglet eller brukt bunnskinne, løse hjørnebeslag på veggplater, gjennomføring under servant i våtsone er ikke tett, kun naturlig avtrekk.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

I tillegg har drenering oppnådd forventet brukstid på ca. 40 år.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Andre tomteforhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Laminatgulv loftstue har enkelte skader og slitasje.
Belegg på soverom har løse partier og har sluppet fra underlag.
Slitasje på enkelte overflater.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det er skjevheter og gulvknirk i flere rom.
Bjelkelag over eldre del til kjellerrom og krypkjeller er ikke isolert.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Vedovn i loftstue har for kort ildfast plate under ovn og det er for kort avstand til brennbart materiale.
Pipe har ikke 4 synlige sider i 1. etasje



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken.
Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er registrert en bjelke med råte i nedkant.
Eldre bygningsdeler/avfall ligger igjen på grunn.
Det er ikke observert ventiler, dette kan likevel være ivaretatt med åpninger mellom naturstein.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eier opplyser at ventilator virker kun av og til, på befaringsdagen virket den.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Iht. NEK 400 av 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannstank større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Det er noe mose på tekkingen.
Iom takteking kun er observert fra takfot er alder og forventet brukstid en del av vurderingen.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
Spor etter mus på kryploft, kneloft og kjeller.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Eldre vinduer i kjeller har slitasje, men opprettholder sin funksjon.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.



Innvendig > Rom Under Terreng - 2

[Gå til side](#)

Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1896

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet. (Bilde er teig 1)

Standard

Eldre bolig over to plan med kjeller under deler av bygning, som er tilbygget i nord og sør.

Planløsning i 1.etasje består av inntrukket inngangsparti til entre med nivåforskjell til gang med trapp til loftetasje, vaskerom med toalett, kjøkken, tv-stue og stue med trapp til kjeller og utgang til veranda.

Planløsning i loftetasje består av trapperom, bad, fire soverom og loftstue med utgang til veranda.

Kjeller under tilbygg sør har tilgang med trapp fra stue og fra overbygget nedgang utvendig, består av tre kjellerboder og teknisk rom. I tillegg er det en eldre kjeller under tv-stue med gulvlem.

Oppvarming skjer med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og strøm. Naturlig ventilasjon.

Boligen har en eldre standard.

Vedlikehold

Boligen er normalt godt vedlikeholdt med fortrinnsvis liten bruksslitasje i forhold til alder.

Tilbygg / modernisering

1974	Ukjent utførende	Tilbygg sør over to plan med kjeller.
1979	Ukjent utførende	Tilbygg nord over et plan. Vaskerom og bad. Bygning etterisolert med utvendig kledning.
2003	Utført av firma	Ny kjøkkeninnredning.
2005	Utført av firma	Skiftet verandadører, veranda og diverse utvendig tømmerarbeid. Etterisolering (innblåsing) av yttervegger.
2008	Utført av firma	Ny klebersteinsovn i stue.
2011	Utført av firma	Skiftet inntak og innmat i sikringsskap.
2013	Utført av firma	Skiftet pumpe i borebrønn. Diverse utbedringer og fornying innvendig i 2012-2013.
2014	Utført av firma	Biovac minirensanlegg.
2018	Utført av firma	Nytt dusjkabinett. Ny luft-til-luft varmepumpe.
		Iht. opplysninger fra eier og dokumentasjon.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

Taktekking

TG 2

Taktekking er ru betongtakstein. Besiktiget fra takfot i stige og møneloft.



Taktekking.

Årstall: 1979 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall er satt på bakgrunn av siste tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Det er noe mose på tekkningen.

Iom taktekking kun er observert fra takfot er alder og forventet brukstid en del av vurderingen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mose bør fjernes.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige. Besiktiget fra takfot i stige og bakkenivå.

Årstall: 1979 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall er satt på bakgrunn av siste tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Veggkonstruksjon

TG 1

Etterisolerte yttervegger i trekonstruksjon med stående tømmermannspanel.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak i trekonstruksjon med kaldt møneloft over boligen, innvendig tilgang med trappestige, det er luftet i gavler, isolert etasjeskille. Kneloft (kott) ved trapp. Kun deler av møneloft ble inspisert, grunnet fremkommelighet.



Møneloft.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Spor etter mus på kryploft, kneloft og kjeller.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer

TG 2

Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass og lufteventil eller luftedel. Koblete vinduer i kjeller. Blyglassvindu i hall. Alder på glass er datert: 1979, 2013 og udaterte.



Kjellervinduer har noe slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Eldre vinduer i kjeller har slitasje, men opprettholder sin funksjon.

Tiltak

- Vinduer må justeres.

Tilstandsrapport

Dører

! TG 1

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass og sidefelt til entré.
To-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra loftstue til veranda og fra stue 1.etasje. Datert 1985
Hev- og senk terrassedør fra gang 1.etasje. Datert 1979.
Panelt tredør fra kjeller.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Overbygde verandaer i trekonstruksjoner med utgang fra loftetasje og fra 1. etasje, fundamentert til vegg og støpte søyler.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper

! TG 1

Trapp i strekkmetall fra veranda.

Andre utvendige forhold

! TG 1

Overbygget inngangsparti med lemmedører til kjeller.



Nedgang til kjeller.

INNENDIG

Overflater

! TG 2

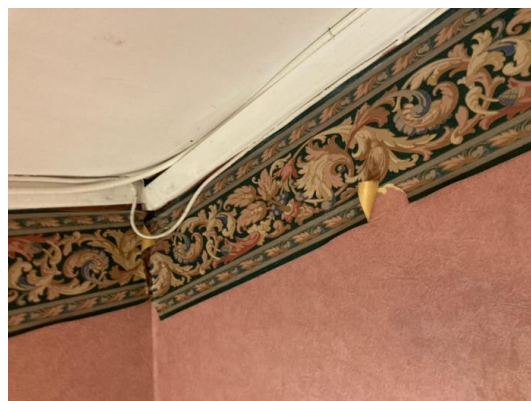
Gulv er i hovedsak av: Laminat, belegg, vegg-til-vegg teppe, fliser.
Vegger er i hovedsak av: Malte eller tapetserte plater, MDF plater, "Koreapanel" e.l.
Himlinger er i hovedsak av: Takess plater, MDF plater.
Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".



Laminatgulv har skader.



Belegg har sluppet fra underlaget.



Tapet har sluppet fra underlaget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulv loftstue har enkelte skader og slitasje.
Belegg på soverom har løse partier og har sluppet fra underlag.
Slitasje på enkelte overflater.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes at enkelte overflater blir skiftet eller utbedres. Det er også noe behov for modernisering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Bjelkelag i tre og støpt plate på mark i kjeller og tilbygg mot nord.
Bjelkelag til kjeller over eldre del er uisolert.



Uisolert bjelkelag i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er skjevheter og gulvknirk i flere rom.

Bjelkelag over eldre del til kjellerrom og krypkjeller er ikke isolert.

Tiltak

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

Eldre bygning som man må påregne skjevheter og knirk.

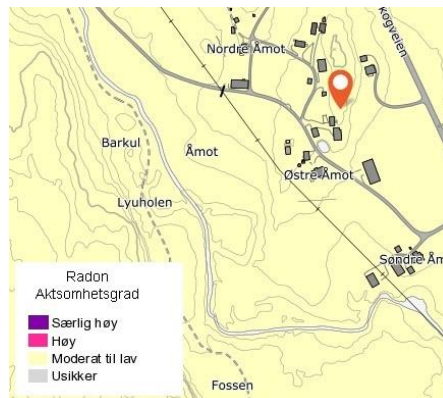
Bjelkelag bør isoleres og tettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

TG 2

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



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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Toløps pipe med halvbeslag og murforblending over tak, sotluker i kjellerrom.
Vedovn i loftsstue og vedovn med kleberstein fra 2008 i tv-stue.
Fremvist melding om montering av ildsted 2008 i tv-stue.
Det er forevist tilsynsrapport fra NRBR datert 10.9.2017, uten avvik men med anmerkning for vedovn i loftetasje ang. avstander til brennbart.



Vedovn i loftetasje har sikkerhetsmangler.



Sotluker i kjellerrom under tv-stue.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Vedovn i loftstue har for kort ildfast plate under ovn og det er for kort avstand til brennbart materiale.

Pipe har ikke 4 synlige sider i 1.etasje

Tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

TG 2

Kjeller med innvendig og utvendig tilgang i mur og betongkonstruksjoner på gulv og vegger, trepanel i himlinger. Naturlig ventilasjon. Sluk i gulv.
Kjelleren har boder med bl.a. utslagsvask og vannpumpe til eldre brønn og teknisk rom med trykktank og varmtvannsbereder.



Kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tiltak

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

Ses i sammenheng med punkt om drenering.

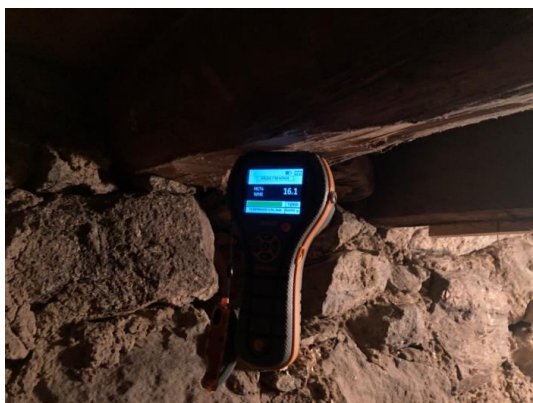
Tilstandsrapport

Rom Under Terreng - 2

TG 2

Kjellerrom under tv-stue med tilgang fra gulvlem med enkel tretrapp. Gulv av jord/stein, vegger av naturstein og himling med takbjelker at tre.

Ved bruk av fuktindikator i trevirke ble det målt 16 %, som er normalt.



Det ble ikke målt skadelig fukt i treverk.



Kjellerrom under tv-stue.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tiltak

- Andre tiltak:

Kjellerrom bør overvåkes jevnlig for fukt og eventuelt iverksette tiltak for avfukting.

Krypkjeller

TG 2

Krypkjeller med tilgang fra teknisk rom i kjeller og fra kjellerrom under tv-stue.

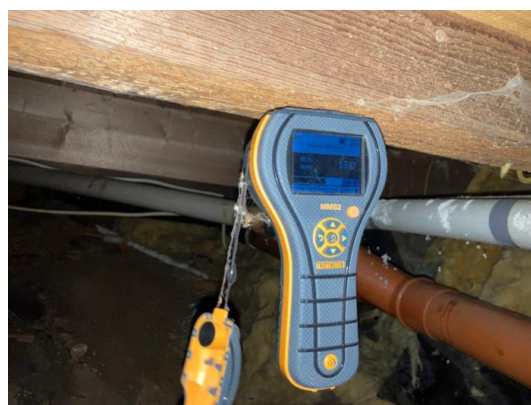
Jord og stein på grunn, vegger av naturstein, himling med åpent bjelkelag.

Ved stikkprøver enkelte steder med fuktmåling ble det målt ca. 13 %, som er normalt.

Kun deler av krypkjeller ble inspisert, grunnet fremkommelighet.



Råteskadet bjelke.



Ved bruk av fuktindikator ble det målt normale verdier i tilgjengelig trevirke.



Bygningsavfall på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er registrert en bjelke med råte i nedkant.

Eldre bygningsdeler/avfall ligger igjen på grunn.

Det er ikke observert ventilert, dette kan likevel være ivarettatt med åpninger mellom naturstein.

Tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Tilstandsrapport

Skadet bjelke bør skiftes.

Det anbefales at krypkjeller blir utbedret i forbindelse med isolering av bjelkelag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

! TG 2

Retttrapp i tre mellom 1.etasje og loftetasje.

Svingtrapp i tre mellom 1.etasje og kjelleretasje.

Tretrinns tretrapp fra entre til hall.



Trapp mellom 1.etasje og kjelleretasje uten håndløpere.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper til kjellertrapp må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

! TG 1

Profilerte tredører og trefyllingsdører, enkelte med glass.

Andre innvendige forhold

! TG 1

Plassbygde garderobeskap i flere rom.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

! TG 3

Vaskerom i 1.etasje, referanseåret er fra 1979 iht. eier.

Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav.

Vaskerommet har badersplater på vegger og takessplater i himling. Gulvet har belegget med sokkel, fall fra yttervegg mot sluk og dør ca. 1:100, motfall fra dør til sluk.

Plastsluk er plassert ved dør under utslagsvask uten synlig membran. Sanitærutstyr og innredning består av utslagsvask med avløp til sluk, opplegg for vaskemaskin, frittstående toalett.

Naturlig avtrekk med ventil i himling og vegg, tilluft ved dør.

Ved bruk av fuktindikator ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Gjennomføringer i vegg er ikke tettet.

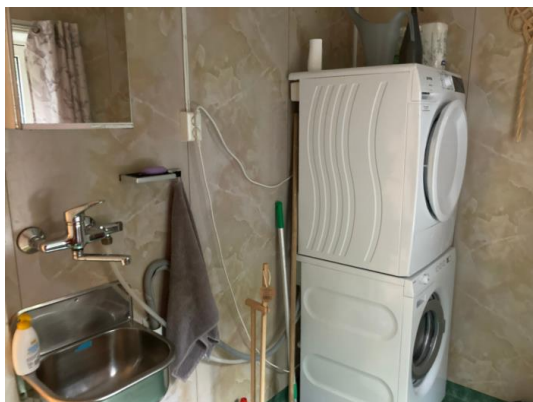


Motfall fra dør.



Sluk.

Tilstandsrapport



Vaskerom.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

I tillegg til alder på tettesjikt er det registrert hull for gjennomføring under utslagsvask i våtsone, motfall på gulv, baderomsplater er ikke forseglest eller brukt bunnskinne, kun naturlig avtrekk.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Fuktmåling er foretatt i inspeksjonsluke for stakepunkt i hall mot vaskerom.

Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



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

LOFTETASJE > BAD

Generell

! TG 3

Bad i loftetasje, referanseåret er fra 1979 iht. eier.

Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav.

Badet har baderomsplater på vegger og takessplater i himling.

Gulvet har påstøp med varmekabler og fliser med sokkel, målt ca. 1:100 fall og mer.

Plastsluk ved tidligere badekar, uten synlig membranmansjett.

Sanitærutstyr og innredning består av dusjkabinett (fra 2018), benkeplate med to servanter og underskap, speil og sideskap, frittstående toalett, garnityr opplegg for tidligere badekar.

Naturlig avtrekk med tilluft ved dør.

Ved bruk av fuktindikator ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Baderomsinnredning.



Løse hjørnelister.



Sprekker i fliser.

Tilstandsrapport



Sluk uten synlig membran.

Årstall: 1979 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

I tillegg til alder på tettesjikt er det registrert sprekker i betydelig antall gulvfliser, bom i flere fliser, baderomsplater er ikke forseglet eller brukt bunnskinne, løse hjørnebeslag på veggplater, gjennomføring under servant i våtsone er ikke tett, kun naturlig avtrekk.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Dusjing i kabinett må opprettholdes til badet er renoveret.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt i soverom mot servanter.

Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt dobbelt vaskekum og platetopp, fliser på vegg over benkeplate, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjølfrys. Ved bruk av fuktindikator ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Del av kjøkkeninnredning.

Årstall: 2003 Kilde: Faktura e.l

Avtrekk

TG 2

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at ventilator virker kun av og til, på befaringsdagen virket den.

Tiltak

- Tiltak:

Ventilator bør utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe. Trykktank fra 2005 og stoppekran i teknisk rom.



Trykktank og stoppekran.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke i kjeller og i luke utenfor vaskerom.



Stakeluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

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

Det bør undersøkes nærmere om det er lufting fra avløp, hvis ikke bør dette etableres.

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

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

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert i teknisk rom.



Varmtvannstank.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Iht. NEK 400 av 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannstank større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre installasjoner

TG 1

Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring, varmekabler i entre, hall og våtrom, samt panelovner.

Elektrisk anlegg

TG 1

El-anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett.

To el-skap med automatsikringer er plassert i gang loftetasje. Innmat skiftet i 2011.

Inntakssikringer med automatsikringer er plassert på soverom loftetasje.

Fremvist fakturaer fra elektriker på arbeid. 2018, 2014, 2013, 2011, 2008, 2006

Tilstandsrapport

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2018 iflg. fremvist dokumentasjon.

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? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja Det er kun forevist faktura fra gjennomført el-arbeid.

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 at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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, jernkasser og punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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

På generell basis og i om undertegnede ikke er fag mann innen elektro, anbefales en gjennomgang av det elektriske opplegget med jevne mellomrom.



El-skap



Inntakssikringer.

Branntekniske forhold

! TG 0

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
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?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.
Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Tilstandsrapport

Drenering

! TG 3

Synlig grunnmursplast på tilbygg mot sør, alder på drenering iht. eier.



Synlig fuktsikring mot sør.

Årstall: 1970 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

I tillegg har drenering oppnådd forventet brukstid på ca. 40 år.

Tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Grunnmur av naturstein og lettklinkerblokker.

Terrengforhold

! TG 0

Terreng har lett fall fra bygning med unntak av nord/østre hjørne med skrånet fjell.

Takvann er ledet bort fra bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Privat borevann. Pumpe i brønn skiftet i 2013 iht. dokumentasjon.
Privat Biovac renseanlegg fra 2014. Dokumentert kontroll datert 26.10.2018.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Andre tomteforhold

! TG IU

Nedgravd diesel tank på ca. 1.200 liter av plast, iht. eier.

Bygninger på eiendommen

Garasje/kontor



Byggeår
1980

Kommentar
Kilde: Eier

Standard

Dobbelgarasje med innredet og isolert kontordel.

Vedlikehold

Bygning har et normalt vedlikehold med slitasje og preget av alder.

Beskrivelse

Garasje/kontor består av to deler der garasjedel er uisolert med støpt plate på mark, to leddporter med motor, kontordelen er isolert med støpt gulv og varmekabler med laminatgulv, vegger og himling er kledd med MDF plater. Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig tømmermannspanel, saltak i trekonstruksjoner tekket med blikkplater, takrenner, nedløp og beslag i metall. Vinduer med 2- og 3-lags glass. Dører i tre. Bygningen har noe manglende vedlikehold, og varierende tilstand, der bl.a. støpt dekke i garasje har stor slitasje. Det bør påregnes vedlikehold og utbedringer.

Uthus/verksted



Byggeår
1990

Kommentar
Kilde: Eier. Ca. årstall.

Standard

Uthus med boddell og verksted, hems over boddell. Isolert bod og innlagt strøm.

Vedlikehold

Bygning har et normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Uthus med verksted eller lager og hems har støpt plate på mark med oppkant, yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig tømmermannspanel, saltak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein, takrenner, nedløp og beslag i metall. Bod delen er isolert med trepanel på vegger og i himling. Verksted og åpen hems har delvis åpen isolering av vegger. Vinduer med 2-lags glass. Dører i tre. Bygningen har en normal god tilstand.

Stabbur



Byggeår

1890

Kommentar

Kilde: Eier, usikkert byggeår.

Standard

Rehabilitert eldre stabbur over to plan, isolert og innredet som anneks med innlagt strøm.

Vedlikehold

Bygning har normalt vedlikehold med preg av alder.

Beskrivelse

Stabbur over to plan er fundamentert med støpte søyler, bjelkelag med tregulv og teppe, isolerte yttervegger kledd innvendig med trepanel og utvendig med stående panel, saltak i trekonstruksjoner med høy himling innvendig kledd med trapanel, utvendig tekket med betongtakstein. Koblede vinduer og overbygget tredør.

Bygningen har en normal tilstand i forhold til alder, med værslitt utvendig panel.

Tilbygg / modernisering

1980	Ukjent utførende	Rehabilitert stabbur.
------	------------------	-----------------------

Lagerbygning



Byggeår

1982

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

Uisolert lagerbygning med høy skyvedør uten innlagt strøm.

Vedlikehold

Bygning har preg av manglende vedlikehold og slitasje.

Beskrivelse

Lagerbygning eller vognskjul har gruset underlag, vegger har impregnerte stolper som er fundamentert i støpte tønner iht. eier, W-takstoler i tre. Vegger og tak er tekket med blikkplater. Vindskier og takfot av trebord. Skyvedører. Bygningen har slitasje, men opprettholder fint sin funksjon som lager eller parkering av traktor/redskap.

Hagestue



Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Hagestue med platting, rekkverk, levegger og tak i trekonstruksjoner, takteking av plastplater.
Den har ikke måleverdig areal da det er åpne vegger. Plattingen er på ca. 55 kvm.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

209 m²/183 m²

Enebolig: Entré, Hall m/trapp, Vaskerom, Kjøkken, 3 Stuer, Gang, 4 Soverom, Bad, 3 Bod, Teknisk rom, Trapperom

Andre bygg: Garasje/kontor, Uthus/verksted, Stabbur, Lagerbygning, Hagestue

Bruksareal andre bygg: 241 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 800 000

Konklusjon markedsverdi

5 800 000

Markedsvurdering

Det bemerkes at markedsverdi er forutsatt at teig 1 der bygninger er plassert blir avdelt og eiendommen kommer under størrelse for konsesjonspliktig eiendom.

Markedsvurdering er slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning. Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Haneborgveien 505 ,1930 AURSKOG 121 m² 2001 3 sov	14-08-2022	4 950 000	5 400 000	0	5 400 000	44 628
2 Hornåsengveien 240 ,1940 BJØRKELANGEN 193 m² 1948 4 sov	15-05-2022	5 400 000	5 550 000	0	5 550 000	28 756

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert på Huseiernes Bokostnadsindeks (huseierne.no)	Kr.	18 850
Utover dette påløper kostnader til bl.a. strøm, forsikring, fyring/brensel, nett, vedlikehold m.m. Opplysninger er ikke mottatt og estimat er ikke satt da det vil variere ved bruk og avtaler.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	19 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 950 000

Garasje/kontor

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 190 000
Sum teknisk verdi - Garasje/kontor	Kr.	410 000

Uthus/verksted

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Uthus/verksted	Kr.	250 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	90 000

Lagerbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 380 000
Sum teknisk verdi - Lagerbygning	Kr.	270 000

Hagestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Sum teknisk verdi - Hagestue	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 970 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

Kommentar

Tomteverdi gjelder kun teig 1.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	98	98	0	Entré , Hall m/trapp , Vaskerom, Kjøkken , Stue , TV-Stue	
LoftEtasje	84	84	0	Gang , Loftstue, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad	
Kjeller	27	1	26	Trapperom	Bod , Bod 2, Bod 3, Teknisk rom
Sum	209	183	26		

Kommentar

I tillegg er det verandaer i 1.etasje og loftetasje på ca. 14 kvm i hver etasje.
Målt takhøyde 1. etasje: ca. 2,30 m.
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,74 m (knevegg) til ca. 2,36 m.
Målt takhøyder i kjeller: ca. 2,15 m.
Kjellerrom, kott og kryperom er ikke måleverdige.
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling".
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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:

Garasje/kontor

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	61	25	36	Kontor	Garasje
Sum	61	25	36		

Kommentar

Takhøyde kontordel ca. 2,27 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling".

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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:

Uthus/verksted

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	37	0	37		Bod , Verksted , Bod 2
Sum	37	0	37		

Kommentar

I tillegg er det hems over boddell, som ikke er måleverdig da den ikke har tilgang med trapp e.l. Gulvarealet er ca. 13 kvm.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling".

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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:

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	14	0	14		Bod
Sum	14	0	14		

Kommentar

I tillegg er det hems, som ikke er måleverdig da den har lavere takhøyde enn 1,90 m i 0,60 m bredde og skråtak. Gulvarealet er ca. 14 kvm. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling". Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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:

Lagerbygning

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	129	0	129		Garasje/lager
Sum	129	0	129		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling". Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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:

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Sum					

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.11.2022	Henning Fagersand	Takstmann
	Tore Ødegaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	161	9		0	15263 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Gamle Setskogvei 576, 1954 Setskog

Hjemmelshaver

Ødegaard, Tore

Kommentar

Oppgitt areal er for teig 1, iht. Aurskog-Høland kartportal.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et skog- og landbruksområde nord på Setskog, mellom Setskog og Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp ved Biovac minirensanlegg.
Det er forevist utslippstillatelse datert 20.5.2015.

Regulering

Uregulert område.

Iht. kommuneplan for Aurskog-Høland 2018-2028 befinner eiendommen seg innenfor hensynssone for ras- og skredfare, LNF område og deler av eiendommen ved Setskogveien befinner seg gul og rød sone iht. trafikkstøy, dette område er ikke bebygd.

Om tomten

Eiendommen er på befaringsstidspunktet konsesjonspliktig landbrukseiendom og iht. NIBIO landbrukskart består eiendommen av 3 teiger:
Teig 1 på vestsiden av Setskogveien er bebygd med våningshus og uthus, dam med tidligere naturlig brønn, opparbeidet med bl.a. plen og beplantning. Arealet er oppgitt til totalt 15,2 daa., derav 5,4 daa fulldyrka jord, 0,5 daa produktiv skog, 4,5 daa annet markslag og 4,8 daa bebygd.

Teig 2 ligger frittliggende nord/vest for Teig 1. Arealet er oppgitt til 115,4 daa produktiv skog.

Teig 3 på østsiden av Setskogveien. Arealet er oppgitt til totalt 108,4 daa, derav 56,6 daa fulldyrka jord, 47,5 daa produktiv skog, 3,9 daa annet markslag, 0,4 daa bebygd.

Det er kun Teig 1, som er medtatt i rapporten.

SEFRAK

Iht. Aurskog-Høland kartportal er boligen og stabbur SEFRAK registrert.

SEFRAK-registreringa ble gjennomført i årene 1975-1995. Bygninger bygget før 1900 ble registrerte over hele landet. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre eller rive bygningen.

Iht. Riksantikvaren.no

Bebyggelsen

Bebyggelsen på eiendommen består av enebolig over to plan med kjeller, frittliggende garasje/kontor, uthus/verksted, stabbur, lagerbygning og hagestue.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

År

1973

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	08.11.2022	Viste og ga opplysninger om eiendommen, fremviste dokumentasjon.	Fremvist	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt./tegn inger	06.12.2022		Ikke vist	0	Nei
Eiendomsverdi.no	01.11.2022	Matrikkel opplysninger.	Innhentet	0	Nei
Situasjonskart	02.11.2022	Iht. Aurskog-Hølands kartportal.	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring	06.12.2022		Ikke vist	0	Nei
Arealoversikt	02.11.2022	NIBIO Arealstatestikk	Innhentet	0	Nei
Offentlige planer	02.11.2022	Iht. Aurskog-Hølands kartportal.	Innhentet	0	Nei
Megler	06.12.2022	Aktiv Bjørkelangen	Ikke vist	0	Nei
El-Samsvarserklæring	06.12.2022		Ikke vist	0	Nei
Tidligere takst	08.11.2022	Verditakst for landbrukseiendom datert 6.9.2022.	Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/VN6313>

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