

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gamle Setskogvei 576, 1954 SETSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 # gnr. 161, bnr. 9

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 321 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 08.11.2022

Rapportdato: 16.09.2024

Oppdragsnr.: 13998-1170

Referansenummer: NC1669

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 tømmer og byggmester. Er utdannet bygningsakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

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.

[Gå til side](#)

INNSENDIG

Gulv er i hovedsak av: Laminat, belegg, vegg-tilvegg 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.

Rettrapp i tre mellom 1.etasje og loftetasje. Svingtrapp i tre mellom 1.etasje og kjelleretasje. Tretrinns tretrapp fra entre til hall.

Profilerte tredører og trefyllingsdører, enkelte med glass.

Plassbygde garderobeskap i flere rom.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Vaskerom i 1.etasje.

Vaskerommet har baderomsplater på vegger og takessplater i himling.

Gulvet har belegg 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.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

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 minirensanlegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	321 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	209 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

Garasje/kontor

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus/verksted

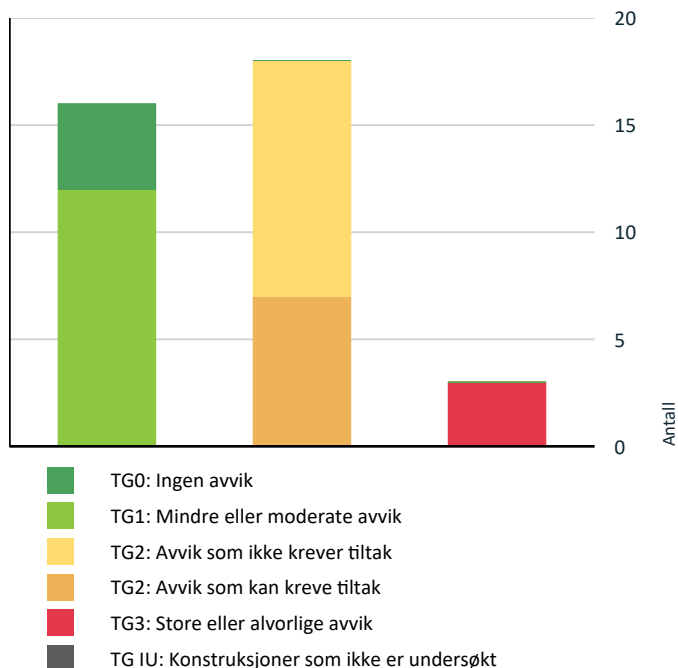
- Det foreligger ikke tegninger

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

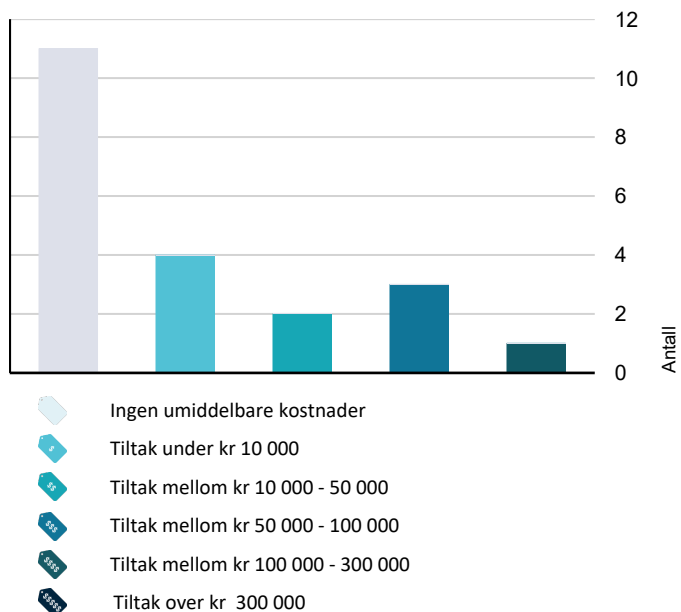
Sammendrag av boligens tilstand

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. Selger var tilstede på befaringen.

Revisjon 16.9.2024 med oppdaterte arealregler, nye opplysninger om grensejustering og lagerbygning, som ikke inngår i salget.

Markedsverdi er justert.

Det er ikke avholdt ny befaring eller øvrige endringer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > LoftEtasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1896

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse
Bolig

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 sikringskap.
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

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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.

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

Konsekvens/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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Taktekking.

TG 2 Nedløp og beslag

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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Etterisolerte yttervegger i trekonstruksjon med stående tømmermannspanel.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Spor etter mus på kryploft, kneloft og kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Møneloft.

TG 2 Vinduer

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjellervinduer har noe slitasje.

TG 1 Dører

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.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Trapp i strekkmetall fra veranda.

TG 1 Andre utvendige forhold

Overbygget inngangsparti med lemmedører til kjeller.



Nedgang til kjeller.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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".

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

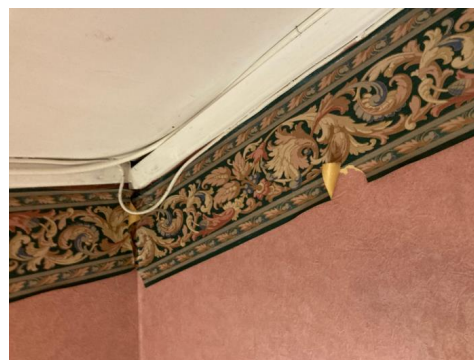
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Laminatgulv har skader.



Belegg har sluppet fra underlaget.



Tapet har sluppet fra underlaget.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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



Uisolert bjelkelag i krypkjeller.

Radon

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

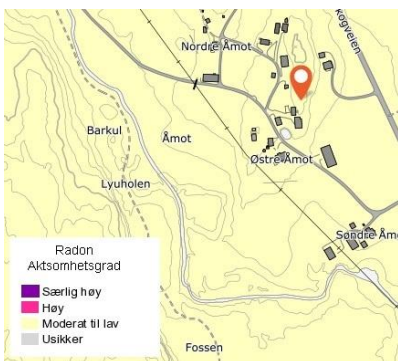
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

Pipe og ildsted

Toløps pipe med halvbeslag og murforblending over tak, sotlucker i kjellerrom.

Vedovn i loftstue 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 anmerking for vedovn i loftetasje ang. avstander til brennbart.

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

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vedovn i loftetasje har sikkerhetsmangler.



Sotlucker i kjellerrom under tv-stue.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ses i sammenheng med punkt om drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kjelleretasje.

TG 2 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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.

Vurdering av avvik:

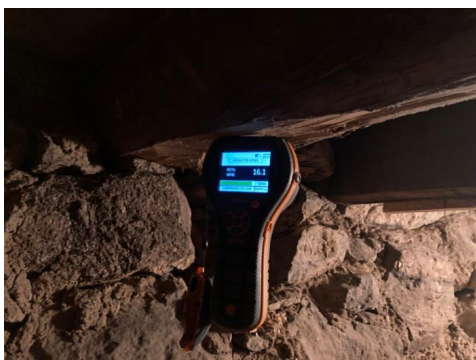
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det ble ikke målt skadelig fukt i treverk.



Kjellerrom under tv-stue.

TG 2 Kryp Kjeller

Kryp kjeller 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.

Vurdering av avvik:

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

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.

Konsekvens/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.

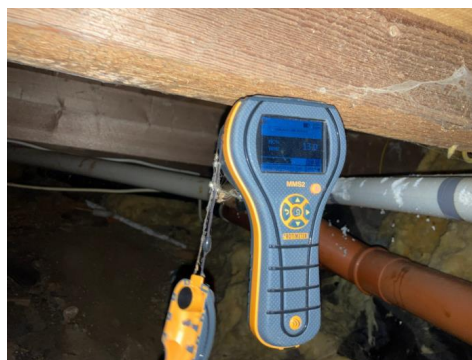
Skadet bjelke bør skiftes.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadet bjelke.



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

Tilstandsrapport



Bygningsavfall på grunn.

Innvendige trapper

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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



Trapp mellom 1.etasje og kjelleretasje uten håndløpere.

Innvendige dører

Profilerte tredører og trefyllingsdører, enkelte med glass.

Andre innvendige forhold

Plassbygde garderobeskap i flere rom.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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 baderomsplater 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.

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 forseglelet eller brukt bunnskinne, kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

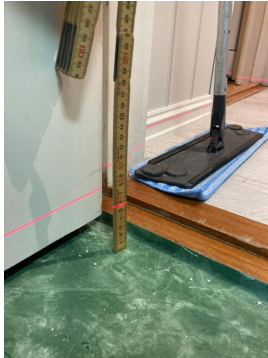
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

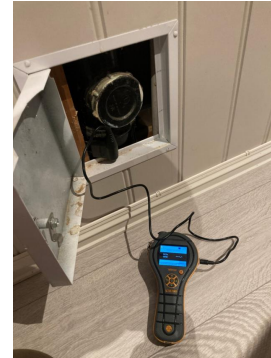


Gjennomføringer i vegg er ikke tettet.

Tilstandsrapport



Motfall fra dør.



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

LOFTETASJE > BAD

TG 3 Generell

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.

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.

Konsekvens/tiltak

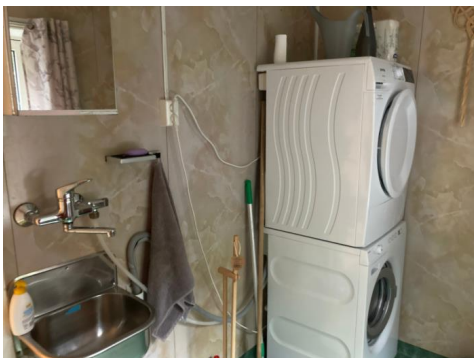
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Dusjing i kabinett må opprettholdes til badet er renoveret.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk.



Vaskerom.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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



Baderomsinnredning.

Tilstandsrapport



Løse hjørnelister.



Sprekker i fliser.

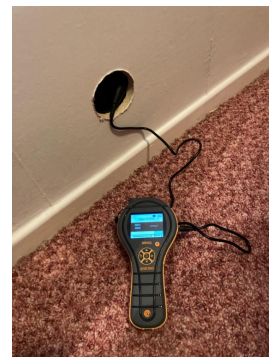


Sluk uten synlig membran.

LOFTETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

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

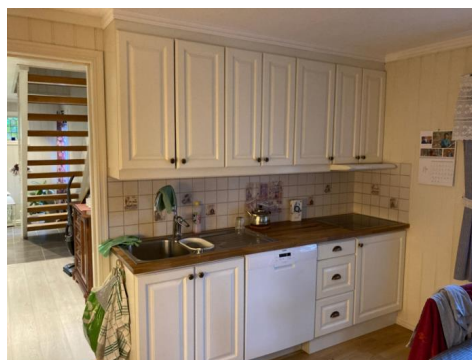
1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2003

Kilde: Faktura e.l



Del av kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator bør utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trykktank og stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stakeluke i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

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

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

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

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).

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannstank.

TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med 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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 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?
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 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

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

Nei

Generell kommentar

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.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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 observert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen. Brannstige fra veranda i loftetasje.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.
Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Synlig fuktsikring mot sør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av naturstein og lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

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

Takvann er ledet bort fra bygning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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 brønnen vannet.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnen vann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje/kontor



Anvendelse

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 teknet 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



Anvendelse

Lagring/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 teknet 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



Anvendelse

Lagring.

Byggeår

1890

Kommentar

Kilde: Eier, usikkert byggeår.

Standard

Rehabiliteret 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	Rehabiliteret stabbur.
------	------------------	------------------------

Hagestue



Anvendelse

Fritid.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Hagestue med platting, rekkverk, levegger og tak i trekonstruksjoner, taktekking 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 BRA/BRA-i

209 m²/209 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, Hagestue

Bruksareal andre bygg: 112 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

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 6 200 000

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

5 000 000

Konklusjon markedsverdi

5 000 000

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	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Haneborgveien 505 ,1930 AURSKOG 121 m ² 2001 3 sov	14-08-2022	4 950 000	5 400 000	0	5 400 000	44 628
2 Hornåsengveien 240 ,1940 BJØRKELANGEN 193 m ² 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 skjønsmessig 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

Hagestue

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

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 700 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	6 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

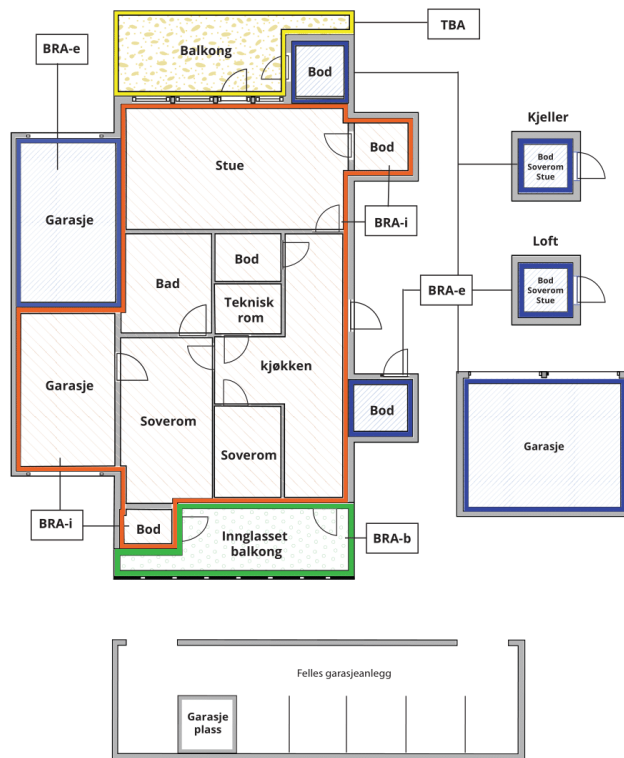
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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	98			98	14
LoftEtasje	84			84	14
Kjeller	27			27	
SUM	209				28
SUM BRA	209				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Hall m/trapp , Vaskerom, Kjøkken , Stue , TV-Stue		
LoftEtasje	Gang , Loftstue, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad		
Kjeller	Bod , Bod 2, Bod 3, Teknisk rom , Trapperom		

Kommentar

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

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. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje/kontor

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		61		61	
SUM		61			
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje , Kontor	

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Takhøyde kontordel ca. 2,27 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus/verksted

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		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod , Verksted , Bod 2	

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

I tillegg er det hems over boddel, 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. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Stabbur

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		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
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. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Hagestue

Romfordeling

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

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	183	26
Garasje/kontor	25	36
Uthus/verksted	0	37
Stabbur	0	14
Hagestue	0	0

Kommentar

Enebolig	S-rom er innvendig boder og teknisk rom. Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.
Garasje/kontor	S-rom er garasje.
Uthus/verksted	
Stabbur	
Hagestue	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.11.2022	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Tore Ødegaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	161	9		0	13000 m ²	Eiendomsmegler	Eiet

Adresse

Gamle Setskogvei 576, 1954 Setskog

Hjemmelshaver

Ødegaard, Tore

Kommentar

Eiendommen er under grensejustering, areal er usikkert, kontakt eiendomsmegler for nærmere informasjon.

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 bebygd med våningshus og uthus, dam med tidligere naturlig brønn, opparbeidet med bl.a. plen og beplantning.
Eiendommen er under grensejustering, areal er usikkert, kontakt eiendomsmegler for nærmere informasjon.

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 og hagestue.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1973

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.12.2022		Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	01.11.2022	Matrikkel opplysninger.	Innhentet		Nei
Eier	08.11.2022	Viste og ga opplysninger om eiendommen, fremviste dokumentasjon.	Fremvist		Nei
Arealoversikt	02.11.2022	NIBIO Arealstatestikk	Innhentet		Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	02.11.2022	Sit.kart, planopplysninger	Gjennomgått	1	Nei
Tidligere takst	08.11.2022	Verditakst for landbrukseiendom datert 6.9.2022.	Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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/NC1669>

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