

Tilstandsrapport

📍 Hedumveien 87, 1930 AURSKOG

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 172, bnr. 21

Markedsverdi

4 100 000

Areal (BRA): Enebolig 279 m², Garasje 77 m²



Befaringsdato: 04.04.2023

Rapportdato: 14.04.2023

Oppdragsnr.: 13998-1198

Referansenummer: DX2286

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



Gyldig rapport
14.04.2023

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 prosjektleidelse.

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

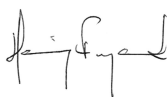


Sertifikater

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



Rapportansvarlig



Henning Fagersand
Uavhengig Takstingeniør
henning@fagersand.no
920 57 576



RÅDGIVNING

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 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
- 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

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- 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.



Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bolig med tilbygg, som har bygningsdeler og overflater fra forskjellige tidsepoker.

Eldre deler har i hovedsak normal bruksslitasje, der flere bygningsdeler har oppnådd forventet brukstid, som bad i leilighet og flere vinduer.

Flere avvik er satt grunnet dagens krav til bl.a. sikkerhet.

Det er fremvist meget god dokumentasjon for renovering av bad i hoveddel.

Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av betong.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående panel.

Flere saltak-konstruksjoner med arker og kaldt møneloft.

Taktekking av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Takstige til piper.

Vindskier av tre med beslag.

Trevinduer med 2- og 3 lags isolerglass, koblete vinduer, pvc vindu, vinduer med enkelt glass.

Ytterdør til entre hoveddel og vindfang leilighet.
Dobbel hev og senk terrassedør fra stue.

Terrasse i trekonstruksjoner i hele fronten og sørsiden av bygning.
Tretrapper til terrasse.

Markiser på flere vinduer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet.

Gulv er i hovedsak av: Laminat

Vegger er i hovedsak av: Panelplater, tapetserte og malte plater

Himlinger er i hovedsak av: Malte plater med synlige bjelker.

Hoveddel

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

Vegger er i hovedsak av: Trepanel, plater med strie/tapet, MDF plater

Himlinger er i hovedsak av: Trepanel, takessplater, MDF panel. Downlights i flere rom.

Bjelkelag av tre.

Leilighet har teglsteinspipe tilkoblet vedovn i stue.

Hoveddel har elementpipe tilkoblet kjøkkenpeis med innsats og vedovn i stue og kjellerstue.
Sotluker i kjeller.

Leilighet.

Uinnredet grovkjeller med gulv og vegger av murkonstruksjoner, stubbloft himling.

Hoveddel

Innredet kjeller med gulv av betong og laminat, vegger av malt mur og utforet vegger med plater og trepanel, himling med trepanel.

Iflg. tegning er det krypkjeller under vestre del av hoveddel.

Leilighet har tett svingt tretrapp med beleg til loftetasjen og enkel tretrapp til kjelleretasje.
Hoveddel har tett rett tretrapp med beleg til kjelleretasje.

Tredører med speil, finerdører og formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad leilighet

Våtromstapet e.l. på vegger malte plater i himling.

Belegg på gulv.

Varmekilde er panelovn.

Plastsluk.

Sanitærutstyr og innredning består av: Servant med underskap, frittstående toalett og dusjgarnityr på vegg med forheng.

Det er naturlig ventilering med klaffeventil.

Vaskerom hoveddel.

Pussede murvegger og trepanel i himling

Fliser på gulv med sokkel.

Plastsluk.

Sanitærutstyr og innredning består av:

Utslagsvask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering med ventil i vegg.

Bad i hoveddel.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme.

Plastsluk.

Sanitærutstyr og innredning består av:

Dusjhjørne med hengslede glassvegger og garnityr, vegghengt toalett, dobbel heldekkende servant med skuffer under, speilskap, skap.

Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i leilighet med glatte fronter, heltre benkeplate, dobbel vaskekum i porselen, benke-oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.

Laminat på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator uten synlig

avtrekkskanal, kan være montert kullfilter.

Kjøkkeninnredning i hoveddel med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt dobbelt vaskekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Belegg på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leilighet har synlige vannrør av kobber.

Hoveddel har synlige vannrør av kobber, rør-i-rør system fra renover bad med fordelerskap i trappegang til kjeller.

Felles stoppekran i kjeller til leilighet.

Synlige avløpsrør av plast.

Lufteventil for avløp er plassert i trappekott til leilighet.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufterventiler i flere vinduer.

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdelen er plassert i kjøkken hoveddel.

Felles varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert kjeller til leilighet,

Ei-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

Ei-skap til hoveddel med automatsikringer er plassert trapperom.

Ei-skap til leilighet med automatsikringer er plassert i trapperom.

Det er observert brannslukningsapparat og røykvarslere i leilighet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Terrenget er i hovedsak flatt med noe fall fra bygning, takvann er ledet vekk fra bygning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Avløp til privat mini-renseanlegg.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	356 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	279 m ²
Totalpris	4 100 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	141	141	0
Løftetasje	52	52	0
Kjelleretasje	86	46	40
Sum	279	239	40
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	77	0	77
Sum	77	0	77

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På grunnlag av plantegning 1.etasje datert 1.7.1992 er det registrert følgende endringer:

Daglig rom og rom mot trapperom er endre til kjøkken.

Rom bak trapperom er endret til spisestue.

Kjøkken er endret til soverom.

Innvendige dører i trapperom er tettet.

Det foreligger også tegninger datert 1972 og 1996.

Det er ingen tilgang mellom hoveddel og utleiedel og dette er da egen boenhet, som etter de opplysninger som foreligger ikke er godkjent.

Det er ikke kjent om kjelleretasje hoveddel er godkjent for rom for varig opphold, som kjellerstue.

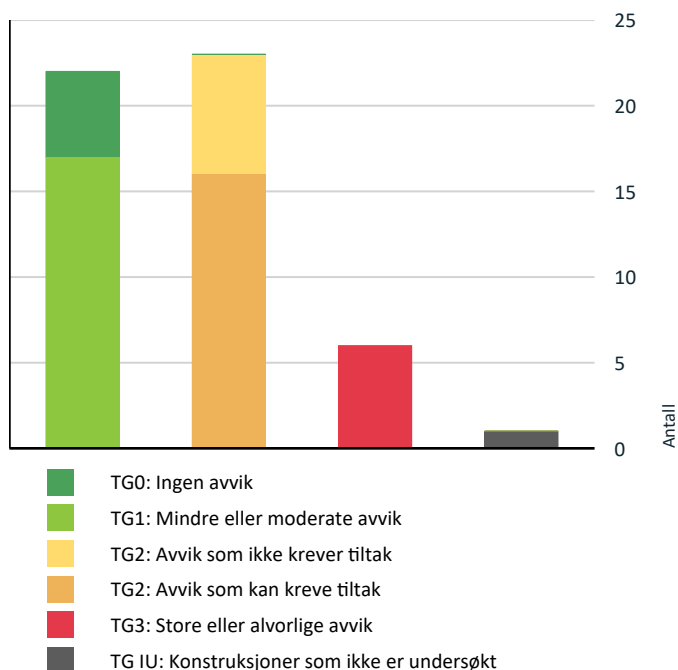
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger datert 24.4.1987

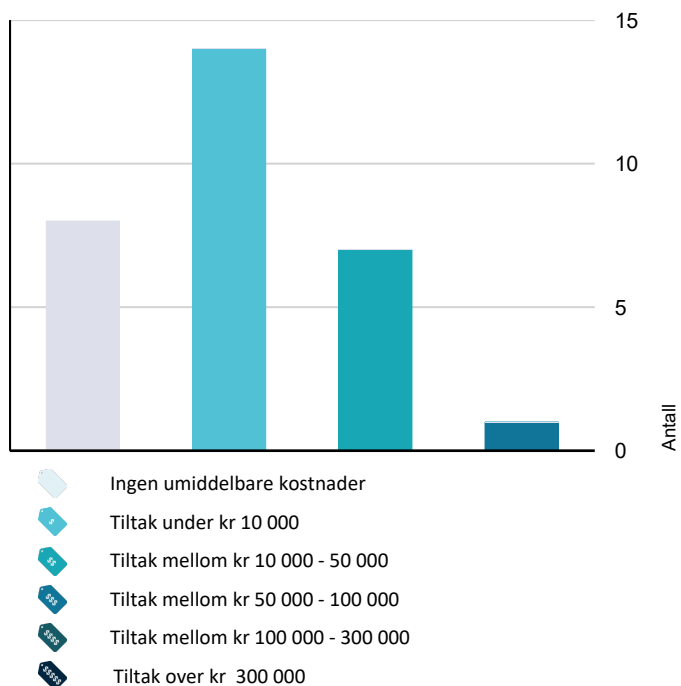
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for bolig med teknisk verdi og markedsverdi.

Garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset, kun en forenklet beskrivelse.

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



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er liten frihøyde i trappeløp
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp til loftetasje leilighet har knirk og svikt i enkelte trinn.
Trapp til kjelleretasje hoveddel mangler rekkverk og har liten frihøyde.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad leilighet

[Gå til side](#)

Overflaten har omfattende skader
Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad leilighet

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulf/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulvet.

Eldre belegg som stedvis har sluppet fra underlaget.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad leilighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist skader på innredning.

Servantskap har fuktskader, dusjløsning er ikke tilfredsstillende.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

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

Takstige til opprinnelig bygning er rusten.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Eldre panel er stedvis oppsprukket og har råtetendenser.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Sagflis har begrenset isoleringsevne.
Spor av mus registrert, ukjent omfang.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre vinduer med slitasje, det er ikke registrert punktert glass, men dette kan ikke utelukkes ved eldre vinduer.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre terrassedør har slitasje.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte markiser har skader i duk.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitasje og enkelte mindre skader på eldre overflater.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

Flere eldre dører i leilighet har slitasje.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Løs puss enkelte steder i nedkant på vegg.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken leilighet [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Hoveddel har ikke egen stoppekran.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendig lufteventil er en sekundær løsning, lufteledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det kan tyde på at det ikke er fuktsikret og drenert mot sør.



TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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



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.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

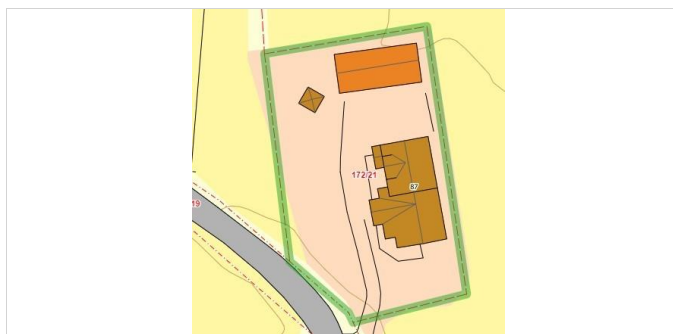
[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Standard

Eldre enebolig fra ca. 1947 med 1 1/2 etasje og kjeller, tilbygget bolig ca. 1972 med 1 etasje og kjeller, det er senere utført flere endringer.

Boligen fremstår som en generasjonsbolig med separate innganger uten innvendig tilgang.

Opprinnelig del, benevnt som leilighet i rapporten, består av inngangsparti i 1. etasje med vindfang og trapperom, i loftetasje er det bad, kjøkken, stue og et soverom. Delen har også innvendig tilgang til separat kjeller med bodrom og felles teknisk utstyr.

Tilbygg del, benevnt som hoveddel i rapporten, består av inngangsparti i 1. etasje til entre, bad, kjøkken, tre soverom, spise- og stue med utgang til terrasse. Hoveddel har også innvendig tilgang til separat innredet kjeller med vaskerom, kjellerstue og boder.

Oppvarming skjer med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og strøm

Boligen har en varierende standard der opprinnelig del har enkelte eldre bygningsdeler, hoveddel har en mer oppgradert standard.

Vedlikehold

Det er i hovedsak et normalt vedlikehold med enkelte unntak.

Tilbygg / modernisering

1972	Ukjent utførende	Tilbygg til eldre boligdel, iht. tegning datert 1972
1992	Ukjent utførende	Tilbygg til eldre boligdel, iht. tegning datert 1992
1996	Ukjent utførende	Endret oppløft til ark på eldre boligdel, iht. tegning datert 1996
2011	Utført av firma	Elektro, nytt inntak, sikringsskap, kurser, iht. samsvarserklæring.
2017	Utført av firma	Helrenovert bad i 1. etasje, iht. dokumentasjon.
2020	Utført av firma	Renovert sørvegg 1. etasje og tre nye vinduer. Iht. eier.
2022	Utført som egeninnsats	Renovert stue og nytt gulv i et soverom/kontor. Iht. eier.
2022	Utført av firma	Ny vedovn i stue. Iht. eier.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekking av betongtakstein.
Besiktiget fra tak.



Takstein med slitt overflate, men opprettholder sin funksjon.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

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



Rustne stige-trinn.

Vurdering av avvik:

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

Takstige til opprinnelig bygning er rusten.

Tiltak

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

Takstige bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

TG 2

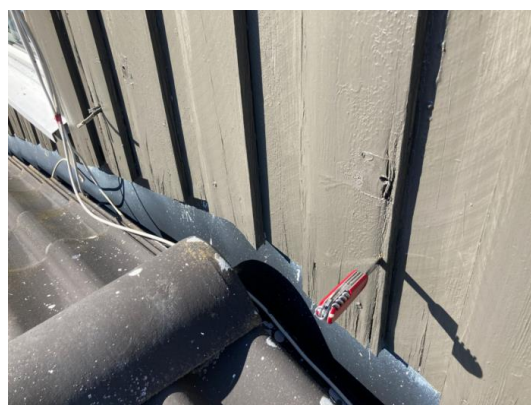
Yttervegger i trekonstruksjon med stående panel.

Vindskier av tre med beslag.

Besiktiget fra tak og bakkenivå.

Eier opplyser at sørvegg 1.etasje er renoverert med isolering, ny panel, det er også skiftet ut et vindu her og to på østvegg.

Kledning ble sist malt i 2022.



Sørvegg til loftetasje har tendenser til røte i kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Eldre panel er stedvis oppsprukket og har røtetendenser.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør påregnes at deler av panel må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Opprinnelig boligdel har saltak med ark i trekonstruksjoner med kaldt møneloft, innvendig tilgang fra trapperom i leilighet. Møneloft er isolert med sagflis og Glavamatter, spor etter mus, lite ventilert. Besiktiget fra luke.

Tilbygg del har saltak i trekonstruksjoner med kaldt møneloft, utvendig tilgang.

Møneloft er isolert med sydde Glavamatter, ventilert ved takfot. Besiktiget fra luke.



Møneloft over tilbygg del.



Møneloft over opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Sagflis har begrenset isoleringsevne.
Spor av mus registrert, ukjent omfang.

Tiltak

- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Isolering på opprinnelig del bør utbedres.
Det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

TG 2

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil, koblede vinduer og vinduer med enkelt glass.

Alder på glass er datert: 1972, 88, 93 og udaterte.

Nyere vinduer fra 2020 i stue og sov/kontor og pvc vindu på bad.
3-lags isolerglass fra 1981/82 på kjøkken hoveddel.



Koblet vindu med slitasje.



Enkelte vinduer har slitasje.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre vinduer med slitasje, det er ikke registrert punktert glass, men dette kan ikke utelukkes ved eldre vinduer.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Ytterdør til entre hoveddel og vindfang leilighet.
Dobbel hev og senk terrassedør fra stue.



Terrassedør med slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre terrassedør har slitasje.

Tiltak

- Tiltak:

Terrassedør bør utbedres eller eventuelt skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse i trekonstruksjoner i hele fronten og sørsiden av bygning.

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 3

Tretrapper til terrasse.



Mangelende rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre utvendige forhold

TG 2

Markiser på flere vinduer.



Markiseduk har skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte markiser har skader i duk.

Tiltak

- Tiltak:

Markiser med skader bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Leilighet.

Gulv er i hovedsak av: Laminat

Vegger er i hovedsak av: Panelplater, tapetserte og malte plater

Himlinger er i hovedsak av: Malte plater med synlige bjelker.

Kjeller er vurdert under «Rom under terreng».



Sprekk i veggplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje og enkelte mindre skader på eldre overflater.

Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater - 2

TG 1

Hoveddel

Gulv er i hovedsak av: Laminat, belegg, vegg-til-vegg teppe,

Vegger er i hovedsak av: Trepanel, plater med strie/tapet, MDF plater

Himlinger er i hovedsak av: Trepanel, takessplater, MDF panel.

Downlights i flere rom.

Kjeller er vurdert under «Rom under terreng».

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Bjelkelag av tre.

Ved stikkprøve-målinger ble det registrert noe skjevheter på gulv i loftetasje, ca. 15 mm over hele stue.

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.

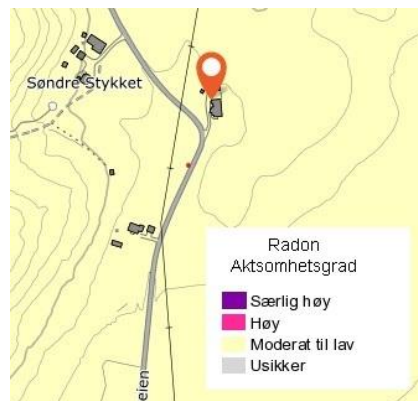
Tiltak

- 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.

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.

Pipe og ildsted

TG 1

Leilighet har teglsteinspipe tilkoblet vedovn i stue.

Hoveddel har elementpipe tilkoblet kjøkkenpeis med innsats og vedovn i stue og kjellerstue.

Sotluker i kjeller.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Leilighet.

Uinnredet grovkjeller med gulv og vegger av murkonstruksjoner, stubbloft himling.

Ved fuktmålinger i trevirke viste det ca.13 %, som er normalt.

Det er noe saltutslag på vegger, ved fuktsøk ble avdekket noe fukt i gulv, som er normalt med denne type konstruksjon.



Saltutslag på vegger.



Fuktmåling i trevirke viste 14,9 %, som er innenfor normalt.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- 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.

Det bør etableres bedre ventilering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng - 2

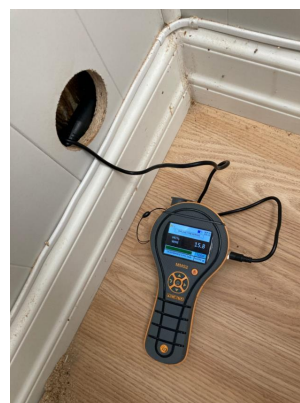
TG 1

Hoveddel

Innredet kjeller med gulv av betong og laminat, vegger av malt mur og utforet vegger med plater og trepanel, himling med trepanel.

Hulltaking er foretatt i hjørne peisestue mot terreng.

Fuktmåling i trevirke viste 15,8 %, som er normalt, det bør likevel følges med på.



Fuktmåling i utforet vegg viste 15,8 %, som er innenfor normalt.

Krypkjeller

TG IU

Iflg. tegning er det krypkjeller under vestre del av hoveddel.

Det er ikke observert tilgang og er ikke vurdert.

Det bør undersøkes om det er krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

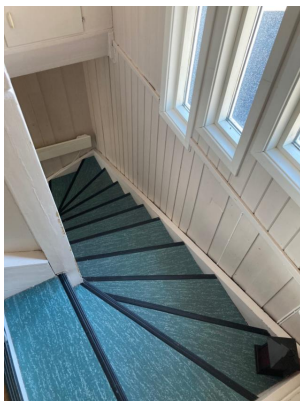
Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 3

Leilighet har tett svingt tretrapp med belegg til loftetasjen og enkel tretrapp til kjelleretasje.

Hoveddel har tett rett tretrapp med belegg til kjelleretasje.



Trapp leilighet.



Trapp hoveddel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp til loftetasje leilighet har knirk og svikt i enkelte trinn.

Trapp til kjelleretasje hoveddel mangler rekkverk og har liten frihøyde.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trapper bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

TG 2

Tredører med speil, finerdører og formpressede dører.



Dør i leilighet bør utbedres.

Vurdering av avvik:

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

Flere eldre dører i leilighet har slitasje.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i hoveddel, renover i 2017.

Det foreligger dokumentasjon.

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



Renover bad i hoveddel.



Renover bad med dobbel servant.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 1

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Overflater Gulv

! TG 1

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone, mindre fall på øvrig gulv.

Nedsenk i dusjsone med 10 mm, oppkant ved dør på ca. 30 mm.

Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Plastsluk med synlig membranmansjett, er plassert dusjsone.



Sluk i dusj.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjhjørne med hengslede glassvegger og garnityr, vegghengt toalett, dobbel heldekkende servant med skuffer under, speilskap, skap.

Ventilasjon

! TG 1

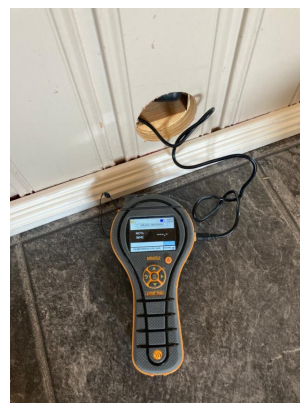
Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er foretatt i entre mot dusjsone.

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



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

Tilstandsrapport

KJELLERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjelleretasje til hoveddel, byggeåret er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon. Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav.



Vaskerom med dusjkabinett.

Overflater vegger og himling

TG 2

Pussede murvegger og trepanel i himling



Løs puss på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs puss enkelte steder i nedkant på vegg.

Tiltak

- Tiltak:

Puss bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv med sokkel.

Det er 1:100 fall på gulv.

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det terskel på ca. 50 mm, ukjent om membran er ført opp på terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med synlig membranmansjett.



Sluk i gulv med synlig mansjett.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Sanitærutstyr og innredning består av: Utslagsvask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Utslagsvask.

Ventilasjon

! TG 2

Det er naturlig ventilering med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/rom, som er av murvegger.

Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk, observasjoner, materialvalg og alder.

Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold.



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

LOFTETASJE > BAD LEILIGHET

Generell

Bad leilighet, byggeåret er ukjent. Det er vurdert av våtrommet er fra før 1997.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

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

På bakgrunn av registrerte avvik og alder, må det påregnes at badet helrenoveres.



Bad i leilighet.

Overflater vegger og himling

! TG 3

Våtromstapet e.l. på vegger malte plater i himling.



Skader på vegger.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har omfattende skader
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

! TG 3

Belegg på gulv.

Det er målt ca. 1:100 fall lokalt rundt sluk, øvrig gulv tilnærmet flatt.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

I tillegg oppkant ved dør på ca. 40 mm.

Varmekilde er panelovn.



Eldre belegg må skiftes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:
- Det er registrert knirk i gulvet.

Eldre belegg som stedvis har sluppet fra underlaget.

Tiltak

- Tiltak:

Belegg må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 3

Plastsluk med klemt belegg.

Membran og tettesjikt på vegger er ikke tette.



Sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtzone.

Tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

! TG 3

Sanitærutstyr og innredning består av: Servant med underskap, frittstående toalett og dusjgarnityr på vegg med forheng.



Servantskap har skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Servantskap har fuktskader, dusjløsning er ikke tilfredsstillende.

Tiltak

- Andre tiltak:

Badet må helrenoveres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering med klaffeventil.
Tilluft under dør.



Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt i trapperom mot dusjsone.
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 i hoveddel med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt dobbelt vaskekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Belegg på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning hoveddel.

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



Ventilator uten kanal ut.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

LOFTETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning i leilighet med glatte fronter, heltre benkeplate, dobbel vaskekum i porselen, benke-oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrys.

Laminat på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning leilighet.

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator uten synlig avtrekkskanal, kan være montert kullfilter.



Ventilator uten kanal ut.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Leilighet har synlige vannrør av kobber.

Hoveddel har synlige vannrør av kobber, rør-i-rør system fra renovert bad med fordelerskap i trappegang til kjeller.

Felles stoppekran i kjeller til leilighet.



Stoppekar i kjeller til leilighet.



Vann fordelerskap til renovert bad i hoveddel.

Vurdering av avvik:

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

Hoveddel har ikke egen stoppekran.

Tiltak

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

Hver boenhet skal ha egen innvendig stoppekran.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluger i kjeller.
Lufteventil for avløp er plassert i trappekott til leilighet.



Lufteventil i trappekott til leilighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig lufterventil er en sekundær løsning, lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufterventiler i flere vinduer.

Varmesentral

TG 1

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdelen er plassert i kjøkken hoveddel.

Varmtvannstank

TG 2

Felles varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert kjeller til leilighet, eldre fra ukjent årstall.



Varmtvannstank til begge boenheter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

El-skap til hoveddel med automatsikringer er plassert trapperom.

El-skap til leilighet med automatsikringer er plassert i trapperom.

Det foreligger samsvarserklæring fra 2011 for nytt inntak, sikringsskap og kurser og fra 2017 ved renovering av bad.

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?
2017

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannutløp 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? Sjekker 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

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.



Sikringsskap hoveddel.



Sikringsskap leilighet.

Branntekniske forhold

TG 0

Det er observert brannslukningsapparat og røykvarsler i leilighet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarsler?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Det er observert grunnmursplast og singelgate mot bygning utenom mor sør.



Synlig grunnmursplast mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan tyde på at det ikke er fuksikret og drenert mot sør.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes om det foreligger fuksikring og drenering rundt hele bygning og at denne fungerer. Hvis ikke må det settes inn tiltak. Ved innredet og utforede vegger i kjeller er det viktig at fuksikringen fungerer.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur av betong.

Terrengforhold

TG 0

Terrengtet er i hovedsak flatt med noe fall fra bygning, takvann er ledet vekk fra bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Avløp til privat mini-rensesanlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1988

Kommentar

Iht. ferdigattest

Standard

Garasje/bod med dobbelgarasje, enkelgarasje og bod.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold, med unntak av takteking.

Beskrivelse

Garasje/bod med dekke av støp og grus, uisolert bindingsverk med stående og liggende panel, saltak i trekonstruksjon teknet med takshingel.

Bygningen har tre rom, en dobbelgarasje med en leddport med motor, en vippeport og dør, enkelgarasje med vippeport og bod med lemmedør.

Takshingel har mindre skader og det må påregnes at denne må skiftes. Flere vinduer har slitasje og sprekt glass.

Normalt vedlikehold på trekledning, der eier har malt sist i 2022, for øvrig normal bruksslitasje i forhold til alder.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

279 m²/239 m²

Enebolig: Entré, 2 Bad, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 4 Soverom, 2 Spisestue, Vindfang, 2 Trapperom, Bad/vaskerom, Kjellerstue, 3 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 77 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

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 4 700 000

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

4 100 000

Konklusjon markedsverdi

4 100 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sommerfjølshaugen 6 ,1930 AURSKOG 71 m² 1949 2 sov	01-03-2023	2 450 000	2 710 000	0	2 710 000	38 169
2 Preståsen 3 ,1930 AURSKOG 130 m² 1949 3 sov	27-01-2023	4 000 000	3 900 000	0	3 900 000	30 000
3 Liaveien 9 ,1930 AURSKOG 128 m² 1911 2 sov	14-08-2022	2 850 000	2 775 000	0	2 775 000	21 680
4 Haneborgveien 733 ,1930 AURSKOG 157 m² 1978 3 sov	18-05-2021	3 100 000	3 355 000	0	3 355 000	21 369
5 Hedumveien 318 ,1930 AURSKOG 186 m² 1986 4 sov	29-04-2020	3 400 000	3 350 000	0	3 350 000	18 011
6 Lieråsen 7 ,1930 AURSKOG 244 m² 1978 4 sov	19-09-2021	4 490 000	4 250 000	0	4 250 000	17 418

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

Opplysninger er ikke mottatt og estimat er ikke satt da det vil variere ved bruk og avtaler.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0

Teknisk verdi bygninger

Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 850 000

Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	360 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 210 000

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 700 000
--	------------	------------------

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	141	141	0	Entré , Bad , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Spisestue , Vindfang leilighet, Trapperom leilighet	
Loftetasje	52	52	0	Bad leilighet, Kjøkken leilighet, Trapperom leilighet, Stue leilighet, Soverom leilighet	
Kjelleretasje	86	46	40	Trapperom , Vaskerom , Kjellerstue	Bod , Bod leilighet, Bod leilighet
Sum	279	239	40		

Kommentar

Hoveddel har BRA (Bruksareal) på ca. 184 kvm. Leilighet har BRA på ca. 95 kvm.
To boder i kjeller tilhørende leilighet er ikke måleverdig grunnet takhøyde under 1,90 m. Totale gulvflate her er ca. 54 kvm.
I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m. Totale gulvflate her er ca. 57 kvm.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende fra ca. 2,18 m til ca. 2,46 m.
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 2,25 m til knevegger på ca. 1,10 m.
Målt takhøyde kjelleretasje: Varierende fra ca. 1,98 m til ca. 1,85 m.

I tillegg er det en terrasse på ca.50 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 godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: På grunnlag av plantegning 1.etasje datert 1.7.1992 er det registrert følgende endringer:
Daglig rom og rom mot trapperom er endre til kjøkken.
Rom bak trapperom er endret til spisestue.
Kjøkken er endret til soverom.
Innvendige dører i trapperom er tettet.

Det foreligger også tegninger datert 1972 og 1996.

Det er ingen tilgang mellom hoveddel og utleiedel og dette er da egen boenhet, som etter de opplysninger som foreligger ikke er godkjent.

Det er ikke kjent om kjelleretasje hoveddel er godkjent for rom for varig opphold, som kjellerstue.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I om leilighet er egen boenhet er det ikke godkjente branncellebegrensende bygningsdeler etter det som kan observeres. Hver boenhet skal være en egen branncelle. En del av bygningen som skal brukes til boligformål og som innehar alle nødvendige funksjoner, det vil si stue, kjøkken, soverom, bad og toalett, er en selvstendig og uavhengig del av bygningen for øvrig og utgjør en egen boenhet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Renovering av utvendig vegg, vinduer, m.m. Foreligger ingen dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerstue har ikke tilstrekkelig takhøyde i forhold til dagens krav.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	77	0	77		Garasje , Bod , Bod 2
Sum	77	0	77		

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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger datert 24.4.1987

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2023	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Joackim Harethon	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	172	21		0	1348 m ²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse							
Hedumveien 87, 1930 Aurskog							
Hjemmelshaver							
Harethon, Joackim 1/1							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Ringvoll er beliggende i skog og landbruksområde med spredt bebyggelse på Lierfoss i Aurskog-Høland.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat godkjent avløp med minirensanlegg.
Iht. tidligere salgsdokumenter er anlegget godkjent i lokal forskrift for Aurskog-Høland kommune.
Ny eier må kontakte leverandør for justering av serviceavtale.

Regulering

Tomta er uregulert og avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.

Om tomten

Eiet tomt på 1.348 kvm, som er opparbeidet med plen, beplantning, trær og singlet innkjøring og parkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 200 000	2018	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.04.2023		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	12.04.2023	Byggetegninger fra 1992, 96 Garasjetegninger 1987	Gjennomgått	9	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	12.04.2023	Midlertidig brukstillatelse 1974 Ferdigattest garasje 1988	Gjennomgått	2	Nei
Oppdragsbekreftelse	24.03.2023		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale opplysninger, off.planer, sit.kart		Sit.kart,	Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon Elektro	03.04.2023	Samsvarserklæring 2011 og 2017	Gjennomgått	2	Nei
Tidligere salgsdokumenter	12.04.2023	FINN annonse 2016	Gjennomgått	12	Nei
Eiendomsverdi.no	22.03.2023	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Meglerfirma	10.04.2023	Aktiv Aurskog Oversendt meglerpakke.	Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon våtrom	03.04.2023	Renovering bad 2017	Gjennomgått	27	Nei
Eier	03.04.2023	Ga opplysninger om eiendommen og fremviste dokumentasjon.	Gjennomgått	1	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/personvernerklaering/

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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DX2286>

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