

Tilstandsrapport

 Næring/bolig bygning.
 Setskogveien 1161, 1954 SETSKOG
 AURSKOG-HØLAND kommune
 gnr. 157, bnr. 9

Markedsverdi

1 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 367 m² BRA-i: 351 m²



Befaringsdato: 29.10.2025

Rapportdato: 04.11.2025

Oppdragsnr.: 13998-1471

Referansenummer: MD2068

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Tidligere butikk lokale med kaldt lager på en flate og leilighet over butikklokale, samt uinnredet kjeller.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Bygningen har store skader i flere sentrale konstruksjoner. Sterk slitasje på overflater.

Det er omfattende sopp angrep i kjeller, som må saneres på en sikker måte.

Det er påstartet riving og demontering av innvendige overflater og bygningsdeler.

Bygningen må ses på som et total renoveringsobjekt og det må vurderes kost/nytte av riving/bygge nytt kontra renovering.

Det må legges til grunn at det er en eldre bygning og det kan være avvik eller svekkelser som ikke har kommet frem i rapporten.

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Næring/bolig bygning. - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hoveddel har støpt grunnmur med støpt plate på mark.

Lagerdel har støpte søyler og vegger.

Yttervegger i trekonstruksjon med reisverk og liggende trekledning.

Hoveddel har helvalmet takkonstruksjon og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang.

Taktekking av betongtakstein.

Takrenner i plastbelagt stål e.l.

Lagerdel har saltak konstruksjon med innvendig åpent skråtak.

Taktekking av sementtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Bygningen har trevinduer med koblet og enkle glass.

Ytterdør til entre av tre med 2-lags isolerglass.

Ytterdør og sidefelt til næringslokale av aluminium med 2-lags isolerglass.

Terrassedør til altan av tre med 3-lags glass.

Skyvedør av tre til lager.

Tilbygg med entre og altan over i trekonstruksjoner.

Integrert garasje i kjeller underlager.

Garasjen har grovstøpt gulv, vegger av mur og treverk, himling av treverk.

To-fløyet lemmedør av tre.

Rampe i betongkonstruksjon utenfor lager.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater 1.etasje næringsdel og 2.etasje.

Gulvene er i hovedsak av tregulv og belegg.

Vegger er i hovedsak av trepanel, malte plater og åpne veggkonstruksjoner.

Himlinger er i hovedsak av trepanel og malte plater.

Overflater lager.

Gulvene er i hovedsak av betong og tregulv.

Vegger er i hovedsak av trepanel, plater og åpne trekonstruksjoner.

Himlinger er i hovedsak av åpne trekonstruksjoner.

Det er trebjelkelag mellom etasjene.

Lager har støpt dekke med kryperom.

Kjelleretasje under næringsdel med innvendig tilgang bestående av boder.

Kjelleren har støpte vegger, støpt plate på mark og bjelkelag med stubbloft av tre.

Enkelte vegger er påstartet foret ut.

To teglsteinspiper, sotluke i kjeller, feieluke på møneloft.

Tilkoblet vedovner i 1.etasje, 2.etasje og kjeller.

Boligen har malt tett tretrapp til 2.etasje.

Enkel tretrapp til kjeller.

Innvendig har boligen tredører og finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Tidligere bad i 2.etasje er overflater og innredning fjernet med unntak av toalett.

Det er støpt plate, vegger med trepanel og åpent reisverk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenrom, der innredning og overflater og vegger er fjernet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og jern.

Stoppekran i kjeller.

Avløpsrør av støpejern og plast.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert i kjeller.

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett.

Sikringsskap med skrusikringer er plassert i 1.etasje og 2.etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Terreng heller mot bygning fra sør/vest.

Privat vanntilførsel og privat avløp til tank, iht. tidligere salgsoppgave.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	367 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	367 m ²
Totalpris	1 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Næring/bolig bygning.

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

Det foreligger plantegning av 1.etasje datert 25.4.1977, med enkelte endringer i planløsning.

Øvrige tegninger er ikke fremvist.

Skal bygningen benyttes til annet enn dagens bruk, må det søkes bruksendring.

Det anbefales å kontakte kommunen for ytterligere opplysninger.

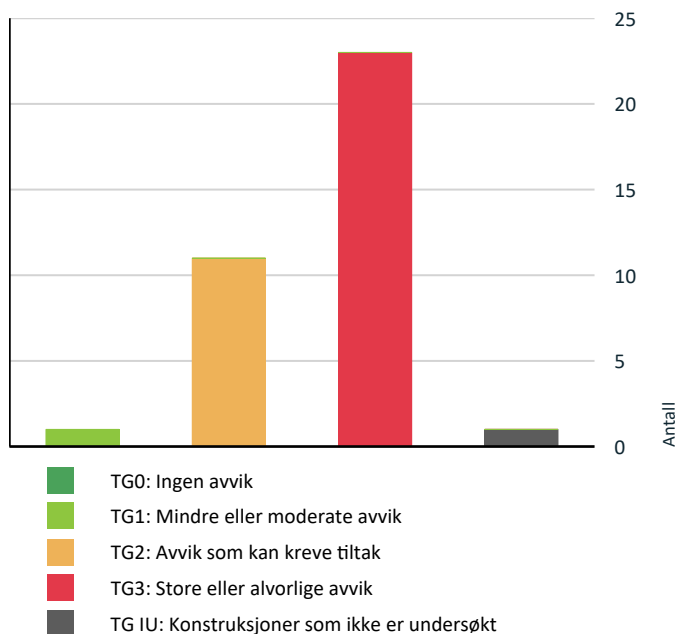
Det foreligger søknad om byggetillatelse for landhandel og bolig, datert 7.2.1977.

Det foreligger ferdigattest for endring forretning, datert 7.2.1986.

Det foreligger tillatelse for riving av gammelt uthus, datert 22.6.2000.

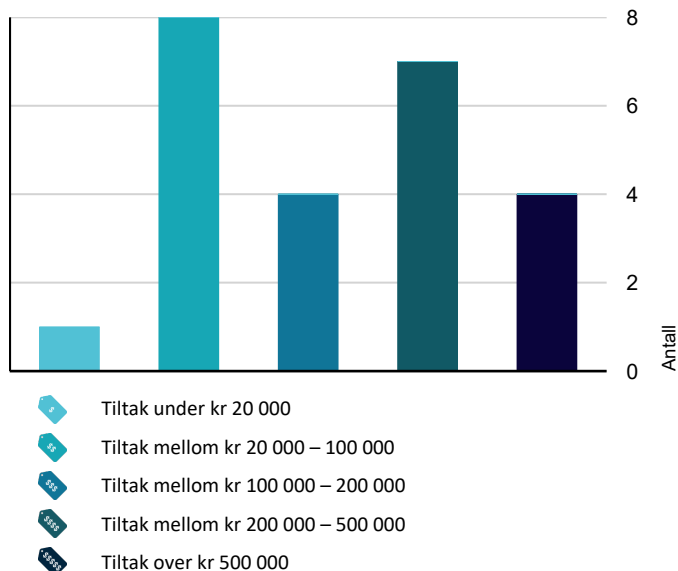
Sammendrag av boligens tilstand

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 med markedsverdi i forbindelse med et tvangssalg.

Tilstandsanalysen følger malen til Avhendingslova (Tryggere bolighandel) og NS3600, uten at dette er et krav, iom. det ikke er et frivillig salg. Det kan være avvik fra denne loven og standarden.

Tilleggsbygninger som uthus, garasje o.l. uten boligfunksjoner er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse, iht. tolkningsuttalelse fra KDD.

Det gjøres særlig oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

Dette er ikke en næringstakst, det er ikke hensyntatt næringsdelen av eiendommen og eventuelle leieinntekter, driftskostnader og avkastning.

Type rom er satt etter skjønn da overflater, bygningsdeler og innredninger delvis er fjernet.

Kommunale opplysninger er ikke fremvist, opplysninger er hentet fra kommunens kartportal og kan være mangelfull. Det foreligger ingen opplysninger om nedgravd tank e.l., men det kan ikke utelukkes på en bygning fra denne alder.

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

Vann er stengt og eventuelle lekkasjer kunne ikke oppdages.

I kjeller er inspeksjon begrenset grunnet inventar og det kan være avvik som ikke er oppdaget.

Kjøper/interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse når boligen er tømt og vann er satt på, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Oppsummering av avvik

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

Næring/bolig bygning.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking lager [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Pipebeslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag - lager [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon lager [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Tilbygg med altan [Gå til side](#)

! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)

! Utvendig > Rampe [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.Etasje bolig > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2.Etasje bolig > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takrenner - hoveddel [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje bolig > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje bolig > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

NÆRING/BOLIG BYGNING.



Byggeår
1951

Kommentar
Kilde byggeår: Etableringsdato for gunneiendommen, iht. matrikkel. Kartutsnitt viser tomt med bygning.

Anvendelse
Ubebodd.

Standard
Tidligere butikk lokale med kaldt lager, kontor og felles inngangsparti i 1. etasje.
2. etasje med egen boenhet, bestående av bl.a. kjøkken, bad, stue og tre soverom.
Uinnredet kjeller har lavere takhøyde enn 1,90 m og består av boder, samt en enkel garasje.
Bygningen er under renovering og deler av overflater er fjernet.
Bygningen har eldre standard.

Vedlikehold
Bygningen har manglende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2020	Oppgradering	Lagt ny takstein og takrenner på hoveddel. Årstall er usikkert. Iht. historiske bilder på 1881.no.
1977	Utvidelse av forretning	Rehabilitering og utvidelse av forretning, iht. plantegning datert 1977.

UTVENDIG

Taktekking - hoveddel

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.
Takstein ble skiftet ca. 2020, usikkert årstall.
Type tetting på undertak er ukjent, ut fra observasjon på loft er det nyere rupanel.
Besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking lager

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av sementtakstein.
Besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Det er store skader på takstein og undertak med lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Tekking må skiftes, så det ikke blir ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skader på takstein.

Pipebeslag

To piper med manglende beslag.

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslag har utettheter.

Det er ikke montert pipebeslag eller tetting mot piper, med følgeskader innvendig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må tettes mot piper og monteres pipebeslag, det anbefales heldekkende beslag for å hindre ytterligere skader i bygningen. Ses i sammenheng med "Takkonstruksjon/loft" og "Innvendige overflater".

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende pipebeslag.

! TG 2 Takrenner - hoveddel

Hoveddel har takrenner i plastbelagt stål e.l.
Nyere renner, vurdert til å være skiftet samtidig med takstein, ca. 2020.
Snøfanger på en side.
Begrenset besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert nedløp fra takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det må monteres nedløp og takvann må ledes vekk fra bygning, for å hindre vann mot kjeller.

! TG 3 Nedløp og beslag - lager

Lagerdel har takrenner, nedløp og beslag i metall.

Begrenset besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Når takrenner og nedløp ikke fungerer, vil det kunne oppstå skader på bygning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Takrenner og nedløp må skiftes på lagerbygg.

! TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med reisverk og liggende trekledning. Deler av reisverk er synlig innvendig. Besikket fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Kledning på hoveddel og lager har store skader, reisverk har ingen større synlige skader, men dette kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

All kledning må skiftes og det kan ikke utelukkes at deler av reisverk er skadet og må utbedres.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Kledning hoveddel har store skader.

Tilstandsrapport



Kledning lagerbygg har store skader.

Takkonstruksjon lager

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon med innvendig åpent skråtak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er store råteskader i takkonstruksjon og undertak, grunnet utett taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskader må utbedres og skiftes, så skader ikke utvikler seg ytterligere.

Ses i sammenheng med "Taktekking lager".

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Takkonstruksjon har store skader.

Takkonstruksjon/Loft - hoveddel

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Helvalmet takkonstruksjon og ventilert mønelloft (loft over etasje) med innvendig tilgang.
Isolert med glassvatt e.l.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Ved begge piper er det fuktskader i undertak og bjelker, grunnet manglende tetting/beslag mot piper.
Fuktmålinger viste opp til 40 % fukt, som er over grensen for skadelig fukt.

Det er begrenset isolering av etasjeskille.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktskadede materialer må skiftes, ses i sammenheng med "Pipebeslag".

Det anbefales etterisolering av loft for å hindre varm luft å stige opp og forårsake kondens og fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mønelloft



Fuktskader ved gjennomføring av piper.



Fuktmåling i treverk viste skadelig fukt.

Tilstandsrapport

! TG 3 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet og enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Vinduene har råteskader.

De fleste vinduer har større skader og enkelte med sprukket glass. Innvendig utførelse og lister er i hovedsak fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer og omramming må skiftes, så ikke veggkonstruksjon blir ytterligere skadet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vinduer med skader.

! TG 3 Dører

Ytterdør til entre av tre med 2-lags isolerglass, datert 1989.
Ytterdør og sidefelt til næringslokale av aluminium med 2-lags isolerglass, datert 1984.
Terrassedør til altan av tre med 3-lags glass, datert 1979.
Skyvedør av tre til lager.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tredører har slitasje og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tredører må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dør til entre har skader.



Lagerdør har skader.

! TG 3 Tilbygg med altan

Tilbygg med entre og altan over i trekonstruksjoner. Ukjent tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Tilbygg, altan og rekkverk har store fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilbygg må rives og bygges nytt.

Altan må ikke benyttes, grunnet sikkerhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilbygg må rives.



Altan må ikke benyttes.

! TG 3 Garasje

Tilstandsrapport

Integrert garasje i kjeller under lager.
Garasjen har grovstøpt gulv, vegger av mur og treverk, himling av treverk.
To-fløyet lemmedør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trevegger har fuktskader og dør har skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trevegger og dør må utbedres eller eventuelt skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Garasjedør må skiftes.



Innvendig garasje.

! TG 3 Rampe

Rampe i betongkonstruksjon utenfor lager.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rampe har stor slitasje og mur er forvitret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rampe bør skiftes, den bør ikke benyttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rampe har store skader.

INNSENDIG

! TG 3 Overflater

Overflater 1.etasje næringsdel og 2.etasje.
Gulvene er i hovedsak av tregulv og belegg.
Vegger er i hovedsak av trepanel, malte plater og åpne veggkonstruksjoner.
Himlinger er i hovedsak av trepanel og malte plater.

Kjeller og lager er vurdert under egne punkter.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Innvendige overflater har i hovedsak store skader, grunnet manglende vedlikehold over tid og lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes at alle overflater må utbedres eller skiftes.

Det er igangsatt arbeid med å fjerne eller rive overflater.

Kostnadsestimat: Over 500 000



1.etasje næringsdel.

Tilstandsrapport



2.etasje med åpne veggkonstruksjoner.



Fuktskader ved piper.

! TG 3 Overflater - lager

Overflater lager.
Gulvene er i hovedsak av betong og tregulv.
Vegger er i hovedsak av trepanel, plater og åpne trekonstruksjoner.
Himlinger er i hovedsak av åpne trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er store fukt og råteskader på deler av overflater på vegger og himling.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

De fleste overflater må utbedres eller skiftes, ses i sammenheng med tak- og veggkonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Lager med store fuktskader.



Del av lager har en normal tilstand.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er trebjelkelag mellom etasjene.

Det er ikke hensiktsmessig å måle skjevheter på gulv, da store deler må skiftes.

Lager har støpt dekke med åpent kryperom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje har store fukt og råteskader.

Etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje har stedvis råteskader etter lekkasje fra pipegjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Nye bjelker må settes inn.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Bjelkelag med skader må skiftes.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Bjelkelag til kjeller med sopp og råteskader.

Tilstandsrapport



Vann renner ned ved pipe og skader bl.a. bjelkelag.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

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

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon



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

TG 3 Pipe og ildsted

To teglsteinspiper, sotluke i kjeller, feieluke på møneloft.
Tilkoblet vedovner i 1.etasje, 2.etasje og kjeller.

Iht. NRBR er siste feiing utført 28.9.2011 og siste tilsyn ikke oppgitt.
Det ble varslet feiing i 2013 og tilsyn i 2024, ikke utført - ingen hjemme.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Piper har rennemerker, avskalet maling og puss etter lekkasje.

Pipevange er ikke synlig i 1.etasje.

Det er åpne røykrør som ikke er tettet forsvarlig.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Andre tiltak:

Det må utføres tilsyn av NRBR før piper tas i bruk, grunnet fare for brann.

Ses i sammenheng med punkt om pipebeslag.

Kostnadsestimat er usikkert, da det kommer an på tilsyn og avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Pipe med avskalet maling og rennemerker etter lekkasje.



Åpent røykrør må tettes forsvarlig.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Kjelleretasje under næringsdel med innvendig tilgang bestående av boder.

Kjelleren har støpte vegger, støpt plate på mark og bjelkelag med stubbloft av tre.

Enkelte vegger er påstartet foret ut.

Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Kjeller har et meget høyt fuktnivå og det er store sopp og råteskader i alt trevirke.

Det ble målt opp til ca. 54 % fukt i trevirke, som er høyt over skadelig nivå.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Alt trevirke må fjernes og det må etableres fuktsikring av etasjen.

Det er svært sannsynlig at det er ekte hussopp og muggsopp i kjelleren, uten at dette kan konstateres uten å analysere prøver.

Slik det fremstår er det vurdert helsefarlig å oppholde seg i kjelleren uten verneutstyr, det kan også bli spredning av muggsoppспорer i etasjen over ved utettheter i bjelkelaget.

Det anbefales på det sterkeste ytterligere skadeundersøkelser for å indentifisere soppen, avklare hvor omfattende skadene er og hvilke saneringstiltak som må iverksettes.

Mycoteam eller lignende fagekspertise kan utføre slike undersøkelser.

På generell basis må rom under terreng betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og må holdes under oppsikt.

Ses i sammenheng med flere bygningsdeler, bl.a. utvendig fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Omfattende soppangrep i kjeller.



Utforet vegg med råteskader.



Det ble målt skadelig fukt i trevirke.

TG 2 Kryp kjeller

Lagerdelen har åpen kryperom under betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hele kryperommet er ikke inspisert grunnet tilgang.

Det ble ikke observert skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at kryperom inspiseres når det er tilgang.



Åpent kryperom i murkonstruksjoner.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt tett tretrapp til 2.etasje.
Enkel tretrapp til kjeller.

Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) er vurdert etter dagens krav.
Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas. lht. TEK-17 § 12-14.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Trapp til 2.etasje har manglende vedlikehold, slitasje og skader.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Trapp må utbedres eller skiftes.



Trapp til 2.etasje.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen tredører og finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- De fleste dører er demontert og fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det må påregnes montering av nye dører.

VÅTROM

2.ETASJE BOLIG > BAD

TG 3 Generell

Tidligere bad i 2.etasje er overflater og innredning fjernet med unntak av toalett.
Det er støpt plate, vegger med trepanel og åpent reisverk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er ikke fungerende våtrom på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet må bygges opp fra bunn av, det innebærer også nytt vann og avløpsnett.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tidligere bad

2.ETASJE BOLIG > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke relevant med hulltaking, da det ikke er fungerende bad.

KJØKKEN

2.ETASJE BOLIG > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenrom, der innredning og overflater og vegger er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres overflater på vegger og kjøkkeninnredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kjøkkenrom.

2.ETASJE BOLIG > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert innredning og ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På kjøkken må det monteres ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber og jern.

Stoppekran i kjeller.

Vann er stengt, grunnet usikkerhet med anlegget ble ikke vannet påslått og testet.

Vurdering av avvik:

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

Eldre anlegg fra varierende alder, irr på skjøter, det er ingen synlige skader eller lekkasjer, men det kan ikke utelukkes da vannet var avslått. Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Grunnet alder bør det påregnes at store deler av anlegget må skiftes. Det anbefales kontakt med fagkyndig for gjennomgang og planlegging.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Stoppekran.

! TG 3 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Eldre avløpsrør med rustskader.

Anbefalt brukstid for avløpsrør av støpejern er ca. 50 år.

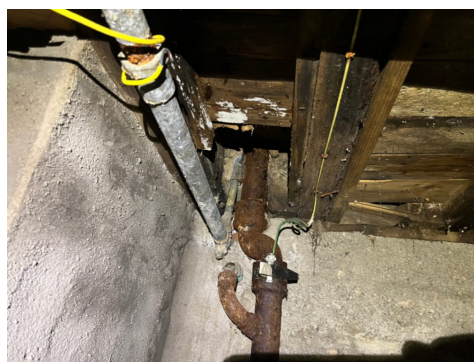
Konsekvens/tiltak

- Avløpsrør anlegget må skiftes.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det må påregnes skifte av avløpsrør.

Det anbefales kontakt med fagkyndig for gjennomgang og planlegging.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Rustne eldre avløpsrør.

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må etableres veggventiler på oppholdsrom.

Soverom må ha god ventilering for å luften ut fuktighet og for å unngå fuktskader.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter plassert i kjeller.

Ukjent alder og funksjon.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereider er tilkoblet med skjøteledning, dette er ikke iht. gjeldene krav.

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

Konsekvens/tiltak

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

Årsaken til direkte el-tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereider.

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 hovedsakelig åpent ledningsnett.

Sikringsskap med skrusikringer er plassert i 1.etasje og 2.etasje.

Det er ikke forevist dokumentasjon og det er ingen opplysninger om anlegget.

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 eltilsynsrapport 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.

1946

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

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Ja

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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?

Ja Det er observert løse ledninger, åpne koblingsbokser og eldre anlegg.

Det foreligger ikke opplysninger og samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget.

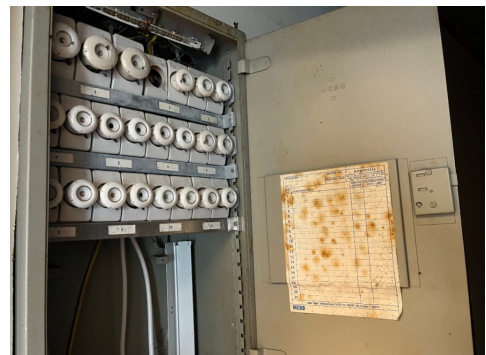
Det er ingen opplysninger om anlegget.

Deler av anlegget kan virke brannfarlig og det må så snart som mulig innhente en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.

Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

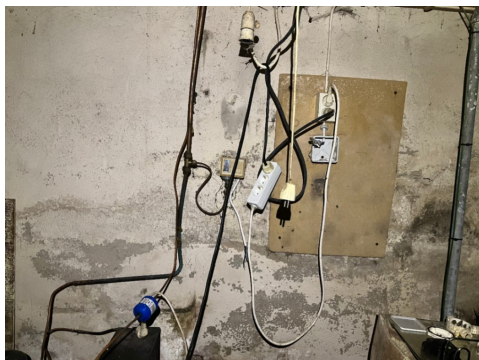


Sikringsskap 1.etasje.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i 2.etasje.



Løse ledninger og åpne koblingsbokser.

TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er et brannslukningsapparat fra ukjent alder.

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det må være et brannslukningsapparat i hver etasje (branncelle).

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

Ja Det er vurdert til å være over 10 år.

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

Ja Det er ikke observert røykvarslere.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000



Brannslukningsapparat fra ukjent årstall.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen synlig fuktsikring av grunnmur.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er vurdert ut fra alder på bygning og observasjoner i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er store fuktskader i kjeller, som delvis skyldes manglende utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det må etableres drenering/fuktsikring rundt bygning for å minske fukt og skader i kjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Fuktskader i kjeller.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt grunnmur med støpt plate på mark på hoveddelen. Lagerdel har støpte søyler og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekkdannelser på deler av mur.

Begrenset inspisert grunnet inventar i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør tas en gjennomgang av grunnmur når kjeller er ryddet og tømt, helt med fagkyndig.

! TG 3 Terrengforhold

Terreng heller mot bygning fra sør/vest.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er påvist fuktproblemer i kjeller og terrengforhold kan være en av årsakene,

Ved drenering av bygning må det gjennomføres justering av terrengforhold.

Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. (dvs. jevnt fall på 6 cm, 3 m fra vegglivet.) Iht. dagens krav. Kostnadsestimat er satt for terrengjustering.

Ses i sammenheng med "Rom under terreng" og "Fuktsikring og drenering".

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Terreng heller mot bygning.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vanntilførsel og privat avløp til tank, iht. tidligere salgsoppgave. Dette er ikke bekreftet.

Type ledningsnett er ikke kjent, vurdert etter alder og byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for PE-rør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales en kontroll av anlegget, samtidig med det innvendige anlegget.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

367 m²/351 m²

Næring/bolig bygning.: Entré, 2 Trapperom, 3 Lagerrom, Kontor, Gang, Kjøkken, Stue, 6 Bod, 3 Soverom, Bad, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 000 000

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 2 200 000

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

1 000 000

Konklusjon markedsverdi

1 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

Sammenlignet omsetninger for eiendommer i området, som vist nedenfor er ikke for tilsvarende eiendommer og omfatter også eneboliger, en indikasjon på prisnivået i området.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Setskogveien 1152 ,1954 SETSKOG 102 m ² 1960 2 sov	21-08-2022	2 300 000	2 775 000		2 775 000	27 206
2 Setskogveien 1155 ,1954 SETSKOG 88 m ² 1954 3 sov	19-02-2023		2 200 000		2 200 000	25 000
3 Setskogveien 1150 ,1954 SETSKOG 158 m ² 1980 3 sov	25-08-2025	2 700 000	2 700 000		2 700 000	16 463
4 Setskogveien 1742 ,1954 SETSKOG 110 m ² 1981 0 sov	07-04-2024		1 650 000		1 650 000	15 000

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

Kommunale gebyrer, fakturert beløp for 2024 inkl. renovasjon, feier, slam og eiendomsskatt. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	12 370
---	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	12 500
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Næring/bolig bygning.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 000 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 6 000 000
--	-----	-------------

Sum teknisk verdi - Næring/bolig bygning.	Kr.	2 000 000
--	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 000 000
------------------------------------	------------	------------------

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

Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 200 000
--	------------	------------------

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

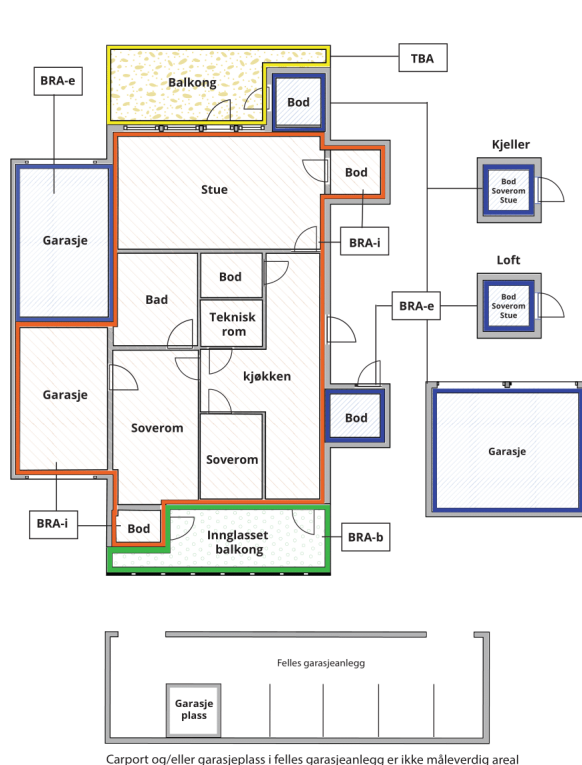
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Næring/bolig bygning.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje næring	142			142	
1.etasje lager	68			68	
2.Etasje bolig	141			141	5
Kjeller					
Garasje kjeller		16		16	
SUM	351	16			5
SUM BRA	367				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje næring	Entré, gang m/trapper, næringslokale, kontor		
1.etasje lager	Lagerrom, lagerrom 2		
2.Etasje bolig	Trapperom, gang, kjøkken, stue, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		
Garasje kjeller		Garasje	

Kommentar

Kjeller er ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, gulvareal er ca. 128 m².

Garasje i kjeller er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

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

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,48 m til ca. 2,55 m.

Målt takhøyder 2. etasje: Varierende fra ca. 2,33 m til ca. 2,50 m.

Målt takhøyder kjeller: Varierende ca. 1,80 m.

Arealmåling kan ha avvik, da yttervegger har varierende påføring.

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

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger av 1.etasje, uten vesentlige avvik.

Type rom er satt etter skjønn da overflater, bygningsdeler og innredning delvis er fjernet.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger plantegning av 1.etasje datert 25.4.1977, med enkelte endringer i planløsning.

Øvrige tegninger er ikke fremvist.

Skal bygningen benyttes til annet enn dagens bruk, må det søkes bruksendring.

Det anbefales å kontakte kommunen for ytterligere opplysninger.

Det foreligger søknad om byggetillatelse for landhandel og bolig, datert 7.2.1977.

Det foreligger ferdigattest for endring forretning, datert 7.2.1986.

Det foreligger tillatelse for riving av gammelt uthus, datert 22.6.2000.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke fremvist branncelleinndeling av bygningen.

Det er vurdert at næringsdel og felles inngangsparti i 1.etasje må deles i to separate brannceller og boligdel i 2.etasje må være egen branncelle.

Det er ikke synlig branncelle begrensede bygningsdeler.

Vurdert ut fra dagens forskrift og krav.

Skal bygningen benyttes ut fra dagens godkjente bruk, som næring og bolig, må brannceller etableres ut fra dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Næring/bolig bygning.	275	92

Kommentar

Næring/bolig bygning.

S-rom er innvendig bod i 2.etasje og garasje.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	157	9		0	2670 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Setskogveien 1161, 1954 Setskog

Hjemmelshaver

Rasull Hewa Mohammed

Kommentar

Eiendomsgrenser er ikke oppmålt med godkjente grensemerker og areal kan være unøyaktig, iht. matrikkel.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved fylkesveien mellom Setskog og Bjørkelangen, nord på Setskog i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Tilknyttet privat vannverk, iht. tidligere salgsoppgave.

I området er det felles borevann, ukjent om eiendommen er tilknyttet her.

Det foreligger ingen opplysninger og dette må undersøkes nærmere med kommunen om det foreligger godkjent anlegg.

Tilknytning avløp

Privat avløp til septiktank.

Det foreligger pålegg om oppgradering av avløpsanlegget innen juli 2015., iht. tidligere salgsoppgave.

Det er ikke kjent om dette er oppgradert og dette må undersøkes nærmere med kommunen.

Regulering

Uregulert område.

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Eiendommen er registrert i kommunens kulturminneplan.

Under forslag til forvaltning er det foreslått at den gamle butikkbygningen med uthus bør bevares.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål rundt dette.

Eiendommen befinner seg i rød støysoner fra vei.

I rød støysoner vil gjennomsnittlig støybelastning være på 62– 90 desibel. Dette er over den anbefalte støygrensen for boliger og annen støyfølsom bebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 2.670 m², som i hovedsak er flat og består av asfaltert parkering og gjengrodd tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.	26.10.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	04.11.2025	Sit.kart, planopplysninger, gebyrer, matrikkel, NRBR	Gjennomgått	14	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	27.10.2025	Søknad om byggetillatelse og ferdigattest 1977.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	25.04.1977	Plantegning 1.etasje.	Gjennomgått	1	Nei
Tidligere salgsdokumenter	27.10.2025	FINN annonser fra 2004 og 2015.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2025	
2	04.11.2025	Endret rombenevnelser.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/MD2068>

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